



O DIREITO DAS FAVELAS: UMA ANÁLISE COMPARATIVA ENTRE AS FAVELAS DO VIDIGAL E CACHOEIRINHA (SESSÃO TEMÁTICA 1 - PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO E REGIONAL)

Andrea Pires

UERJ | andreaprs5@gmail.com

Julia Santiago

UFRJ | juliasantiago400@gmail

Osias Peçanha

UFRJ | osiasvdg@gmail.com

Rebecca Bassi

UFRJ | rebeccabassiufrj@gmail.com

Sessão Temática 01: Produção do espaço urbano e regional

Resumo: No Brasil, as favelas, devido ao seu tamanho e representatividade no cenário urbano, têm sido objeto de inúmeras pesquisas sobretudo nas últimas duas décadas. Elas possuem direitos, considerando sua interação com a cidade formal, e também constroem sua própria regulação de forma dinâmica, plural e autorregulada, em diálogo com o Estado, com outros atores e consigo mesma. O presente trabalho visa uma análise comparativa entre as favelas do Vidigal e Cachoeirinha, na cidade do Rio de Janeiro, quanto ao fenômeno da autorregulação e produção desses espaços nas temáticas: transações imobiliárias, direito de construir, serviços urbanos e uso de espaços públicos. Foi observado que a pluralidade jurídica regula a vida dos moradores e grupos locais através da existência de uma interlegalidade no território, com a atuação das associações de moradores como ponte e ponto de equilíbrio muitas vezes para os conflitos normativos que ali existem.

Palavras-chave: favelas; pluralidade jurídica; regulação socioespacial; espaço urbano e social; desafios.

FAVELA LAW: A COMPARATIVE ANALYSIS BETWEEN THE FAVELAS OF VIDIGAL AND CACHOEIRINHA

Abstract: *In Brazil, favelas, due to their size and representativeness in the urban landscape, have been the subject of numerous studies, especially over the past two decades. They possess rights, considering their interaction with the formal city, and also construct their own regulation in a dynamic, plural, and self-regulated way, in dialogue with the State, other actors, and themselves. This work aims to make a comparative analysis of the favelas of Vidigal and Cachoeirinha in Rio de Janeiro, focusing on the phenomenon of self-regulation and the production of these spaces in the themes: real estate transactions, right to build, urban services, and use of public spaces. It was observed that the plurality of juridical systems regulates the lives of residents and local groups through the existence of interlegalities in the territory, with residents' associations acting as a bridge and a point of balance, often resolving normative conflicts that exist there.*

Keywords: *favelas; legal plurality; socio-spatial regulation; urban and social space; challenges.*

LEY DE FAVELAS: UN ANÁLISIS COMPARATIVO ENTRE LAS FAVELAS DE VIDIGAL Y CACHOEIRINHA

Resumen: *En Brasil, las favelas, debido a su tamaño y representatividad en el escenario urbano, han sido objeto de numerosas investigaciones, especialmente en las últimas dos décadas. Estas poseen derechos, considerando su interacción con la ciudad formal, y también construyen su propia regulación de manera dinámica, plural y autorregulada, en diálogo con el Estado, otros actores y ellas mismas. Este trabajo tiene como objetivo realizar un análisis comparativo entre las favelas de Vidigal y Cachoeirinha, en la ciudad de Río de Janeiro, en relación con el fenómeno de la autorregulación y la producción de estos espacios en los temas: transacciones inmobiliarias, derecho a construir, servicios urbanos y uso de espacios públicos. Se observó que la pluralidad de sistemas jurídicos regula la vida de los residentes y de los grupos locales a través de la existencia de interlegalidades en el territorio, con las asociaciones de vecinos actuando como puente y punto de equilibrio, a menudo resolviendo los conflictos normativos que existen allí.*

Palabras clave: *favelas; pluralidad jurídica; regulación socioespacial; espacio urbano y social; desafíos.*

O DIREITO DAS FAVELAS

Em um país onde 12.348 Favelas e Comunidades Urbanas servem de residência a 16.390.815 pessoas (8,1% da população), de acordo com o IBGE (Censo, 2022) muito se pode afirmar que a favela tem direitos considerando a presença e interação com a cidade formal. Mais do que isso, a favela faz seu direito de forma dinâmica, plural e autorregulada em interlocução com o Estado e outros entes como já constatamos em diversas pesquisas anteriores (SANTOS, 1973; SOUZA JR, 1973; MAGALHÃES, 2010; PEÇANHA, 2022).

Esse contexto, seja por meio do direito estatal, por autorregulação ou autoconstrução do direito (LIMA, 2016) a regulação do espaço da favela objetiva ordenar, entre outras questões, as transações imobiliárias, regras sobre direito de construir, a prestação e utilização de serviços urbanos e a gestão e preservação do espaço de uso comunitário. A regulação do espaço expressa uma pluralidade de juridicidade a incidir sobre um mesmo espaço regulando a vida das pessoas e grupos ali inseridos. Adriana Lima (2016, p. 31) esclarecendo sobre as bases da autoconstrução do direito leciona que

Desse modo, a configuração de uma situação de pluralismo jurídico é movida pela necessidade decorrente da negligência do Estado, enquanto provedor de infraestrutura urbana, habitação, cultura nos territórios populares. Portanto, essa situação cria, como contraponto, uma relativa autonomia, que faz com que os moradores experimentem e produzam direitos que ainda não foram incorporados à ordem jurídica ou não foram efetivados. Portanto, trata-se de uma construção social de uma outra juridicidade, no dizer de Sousa Santos (2000, p. 299), que decorre de uma forma assimétrica de acessar a cidade.

Nesta questão, Alex Ferreira Magalhães (2010) em pesquisa sobre o direito das favelas esclarece que

Na presente tese, procuramos, outrossim, demonstrar o caráter regulado das favelas, regulação na qual se articulam Direito estatal e Direito comunitário, não havendo forma jurídica que opere, concretamente, em estado puro, separada de outras formas de juridicidade e de outras formas de controle social. Muito embora tenhamos identificado, no capítulo 6, a existência de uma aspiração a faculdades construtivas, que muitas vezes não são admitidas, pelo ordenamento estatal, isso não se desdobra num campo marcado por uma caótica ausência de regulação ou pelo crescimento desordenado, tomado no sentido de isento de qualquer forma de controle ou limitação de ordem social. Ao contrário, além dos controles propriamente jurídicos, interagem outros, de diversas ordens, ditos extrajurídicos, que muitas vezes se revelam mais decisivos e determinantes das decisões individuais, do que as normas estatais ou comunitárias,... (p. 548-549)

As reflexões sobre o direito das favelas requerem uma atenção específica para a existência de regulação do espaço a partir do Estado, mas, igualmente, atenção sobre a presença de regulação “outra” oriunda de fonte “extraestatal”, assim como para a interação entre esses dois “sistemas” regulatórios.

Essas e outras questões são parte de um trabalho em curso, de investigação nacional sobre O Direito das favelas inserido no contexto de políticas de regularização fundiária, considerando 4 temáticas norteadoras que viabilizam uma melhor compreensão do fenômeno investigado: direito de construir, transações imobiliárias, serviços urbanos e uso de espaços comunitários.

O presente artigo, enquanto parte dessa pesquisa maior, é um esforço do núcleo Rio de Janeiro, na etapa de análise do fenômeno, que busca apresentar e refletir as questões existentes sobre a autorregulação em duas favelas de porte médio do Rio de Janeiro: Vidigal, uma favela localizada na zona sul e, Cachoeirinha, outra favela localizada na zona norte da cidade.

Mapa de geolocalização da Cachoeirinha e do Vidigal



Nota: Geolocalização das favelas da Cachoeirinha e do Vidigal no Mapa da Cidade do Rio de Janeiro.
Fonte: elaborada pelos autores.

Para isto, propomos um primeiro exercício de análise comparativa entre as duas localidades ao longo da etapa de pesquisa empírica, concebendo os diversos elementos que colhemos em campo, através de visitas, vivência dos pesquisadores-moradores, entrevistas com moradores e gestores locais, redes sociais e observação relacionadas a questão da regulação nas duas favelas estudadas.

Sendo este um trabalho que estuda a produção social do espaço pelos seus sujeitos em um território delimitado que é a favela, observamos o diálogo com a SESSÃO TEMÁTICA 1 - Produção do espaço urbano e regional, e a importância de entender a construção do direito por esses espaços segregados que são parte importante da cidade e ditam a vida de milhões de brasileiros.

Passamos a uma breve apresentação das duas favelas:

CASOS ESTUDADOS

O VIDIGAL

A favela do Vidigal é localizada na região da zona sul da Cidade do Rio de Janeiro, entre os bairros do Leblon e de São Conrado. Segundo o IBGE (Censo, 2022), possui pouco mais de 11 mil habitantes, com alta densidade demográfica e, o território, com acentuado apelo turístico, oferta de diversos serviços urbanos e transportes que passam na via de acesso, Av. Niemayer. Em sua história, tem inúmeras questões relacionadas a uso e ocupação de espaços públicos, transações imobiliárias, direito de construir, prestação de serviços públicos, entre outras temáticas comuns a regiões periféricas.

De acordo com a situação fundiária a área ocupada é de 295.519,38 m² está dividida em 04 regiões distintas: o Bairro Jardim Vidigal (65% do espaço), a área do PAL 31.489 (30% do espaço) que é objeto de um processo de desapropriação para fins de interesse social; e outras duas áreas pertencentes a particulares. A favela foi declarada AEIS em 1998, porém, tramita o PL Municipal nº 781/2018, que propõe ampliar essa área.

A área onde está localizada a favela do Vidigal começou a ser ocupada no início da década de 1940, porém, na parte abaixo da avenida Niemeyer. Com as primeiras remoções, ainda na metade do século XX, os primeiros ocupantes passaram a ocupar a parte de cima daquela avenida, região hoje conhecida como 314. As maiores tentativas de remoção dos moradores do Vidigal ocorreram na década de 1970. Nesse período, no entanto, os moradores já apresentavam certa organização, já haviam criado uma Associação de moradores (em 1967), cujo propósito inicial era se organizarem para defesa contra as investidas, tanto do poder público quanto da iniciativa privada, que visavam remover os moradores daquele local e enviá-los para outras regiões distantes.

Assim, em 1977, após receberem aviso de remoção, os moradores do Vidigal se organizaram e levaram a discussão para o poder Judiciário que, após ampla movimentação da Igreja Católica, e de parte da classe artística, em 09 de janeiro de 1978, deferiu liminar¹ suspendendo as remoções (PEÇANHA, 2022).

Em 1996, a favela recebeu o programa Favela Bairro e teve por grandes obras de melhorias de infraestrutura e saneamento básico e, em 2012, recebeu uma unidade de Polícia Pacificadora (UPP) a partir de uma política de governo. Diante da posição privilegiada na cidade do Rio de Janeiro, na região da Zona Sul, e representatividade cultural e turística,

¹ TJRJ 5ª Vara da Fazenda Pública, processo nº 3155.

atualmente a favela passa por um período de valorização imobiliária, gentrificação e forte verticalização das moradias. Ao mesmo tempo que recebe grande fluxo de turistas que visitam a favela para conhecer bares e restaurantes localizados no topo e fazer a trilha do Morro Dois Irmãos observa-se o aumento no preço dos aluguéis e, conseqüentemente, o custo de vida elevado que afeta diretamente a população residente.

Por ser localizada aos pés do Morro Dois Irmãos, a sua geografia é formada por uma ladeira íngreme até o topo, possuindo apenas uma entrada de veículos, na Av. Presidente João Goulart, e o serviço de transporte público interno é prestado por vans e mototaxistas. Para a pesquisa, essa favela apresenta dificuldades quanto à locomoção, aproximação com os moradores para a coleta de informações e segurança dos pesquisadores devido à presença de integrantes de grupos armados. No entanto, tais dificuldades estão sendo contornadas uma vez que um dos critérios para formação das equipes de pesquisa utilizadas pela coordenação do projeto citado foi a presença de pesquisadores-moradores da favela pesquisada.

A CACHOEIRINHA

A favela da Cachoeirinha está inserida no conjunto denominado Complexo do Lins, localizado na Zona Norte do Rio de Janeiro, ora formado por um conjunto de catorze favelas, no bairro Lins de Vasconcelos. Dentre essas, oito estão situadas em áreas que a Prefeitura classificou como Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), incluindo a Cachoeirinha através da Lei 2818/99. Se trata de uma favela rica culturalmente, com forte abundância de água (o que explica devidamente a sua nomenclatura), um dos principais pontos estratégicos hídricos da Cidade do Rio de Janeiro, entre outras características que será visto a seguir.

Nesse cenário, tem-se que a favela da Cachoeirinha ocupa cerca de 51.088,23m², com aproximadamente 1.600 moradores (IBGE, 2022). É uma região formada por encosta e pequenas áreas em planície, dentro da Flores da Tijuca – que, diga-se de passagem, trata-se de uma das maiores florestas urbanas da América Latina. Recebeu nos anos 90, assim como o Vidigal, o Programa Favela-Bairro, que buscava trazer às áreas consideradas AEIS o reflexo de uma política pública voltada para o planejamento urbano e social, priorizando esses territórios.

Sendo assim, à época, fez-se obras de estruturação local, com pavimentações amplas, asfalto para facilitar o acesso e iniciou-se a implementação do POUISO (Posto de Orientação Urbanística e Social) promovido pela Prefeitura da cidade, visto que o local havia maior necessidade de intervenções estruturais e habitacionais. As AEIS, nesse cenário, são concebidas como espaços estratégicos para a implementação de ações de urbanização e regularização fundiária, a proteção da dignidade humana, promovendo inclusão social e redução das desigualdades urbanas. Portanto, foi a partir dessa premissa que foi escolhida a atuação nessa que é uma das favelas mais densas do Complexo do Lins (IBGE, 2022).

Em um breve resumo sobre sua história, a favela da Cachoeirinha tem seu início ao que se remete ao Brasil República, onde era quilombo à época. Esses quilombos eram usados como refúgios de escravos. No século passado, ocorreram sucessivas tentativas de remoção aos moradores dali, sobretudo após a construção do Hospital Naval Marcílio Dias, de administração da União, no local, iniciada em 1934, através do Decreto nº 23.854, de 8 de fevereiro de 1934.

Nesse ínterim, com o passar do tempo, a favela foi se consolidando cada vez mais, tendo recebido inclusive dois grandes momentos de remoção (1961 e 1971) promovidos pela política habitacional de higienização das favelas cariocas através do Serviço Especial de Recuperação das Favelas e Habitações Anti-Higiênicas (SERFHA) e, após, em 1971, com a remoção de 94 famílias pela Coordenação de Habitação de Interesse Social da Área Metropolitana (CHISAM). Atualmente, se insere num modelo mais tradicional de favela carioca, em um ambiente de convivência entre gerações, com pouca entrada externa e baixo interesse em investimentos externos, portanto, não tendo como dinâmica a crescente da gentrificação como vista no Vidigal anteriormente.

Nesse sentido, trata-se de uma favela que passou por uma significativa intervenção estatal durante o programa Favela-Bairro, promovido pela prefeitura, o mesmo aplicado ao Vidigal. Esse processo de urbanização municipal conferiu à comunidade o status de "assentamento parcialmente urbanizado", conforme o Censo do IBGE de 2010 (IBGE, 2010). Em 2013, a região recebeu uma Unidade de Polícia Pacificadora (UPP), implementada como parte de uma política pública estadual de segurança. Já em 2016, houve a promessa de investimentos por meio do Programa de Aceleração do Crescimento (PAC), porém as obras planejadas não foram realizadas.

A Cachoeirinha, apesar da sua riqueza cultural, hídrica, social e de sua resiliência comunitária, enfrenta diversos desafios como o acesso precário a serviços básicos, dificuldades ligadas à regularização fundiária, pouca inserção estatal quanto a manutenção de sua infraestrutura e acesso à cidadania, dentre outras diversas problemáticas que a atingem. Trata-se de um ponto de referência no desenho hídrico da cidade, por fazer parte da bacia hidrográfica do Canal do Cunha que irriga o Rio Guandu, por vezes há déficit de acesso à água, esgoto tratado, agravado pela falta de saneamento básico, e falta desses e outros serviços básicos como a saúde, por exemplo. Assim como em outras favelas, a dificuldade para acessar as favelas do Rio de Janeiro para fins de pesquisa está ligada a uma combinação de fatores sociais, territoriais e de segurança, por exemplo.

No que se refere a pesquisa, a dificuldade nessa favela se deu sobretudo pela ausência de mapas detalhados, dados demográficos atualizados e informações estruturais de mais fácil acesso. Isso ocorre devido ao baixo protagonismo que a mesma tem quando confrontada com outras favelas que movimentam a economia da cidade, por exemplo. Portanto, através da parceria local com a Associação de Moradores foi possível identificar as quatro temáticas que abrangeremos a seguir.

AS QUATRO PRINCIPAIS TEMÁTICAS ESTUDADAS

Nesta seção serão abordadas as quatro temáticas que norteiam a pesquisa. Esses tópicos foram estabelecidos como norteadores do estudo a partir de reflexões surgidas na revisão bibliográfica, com o estudo dos referenciais teóricos que fundamentaram a pesquisa e a aproximação inicial com o campo.

A partir de então, foi percebido que os temas sobre transações imobiliárias, direito de construir, serviços urbanos e uso de espaços públicos são comuns à grande maioria das favelas, vilas, baixadas, ou outras comunidades urbanas, independentemente de região onde esteja localizada, especificidades culturais ou socioeconômicas, ou raciais.

Assim, nos tópicos que seguem, serão desenvolvidas reflexões sobre esses quatro temas destacados, tanto sobre a favela da Cachoeirinha, quanto sobre a favela do Vidigal, a partir da análise de dados e elementos levantados, até o presente momento, ao longo da pesquisa.

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

No que se refere às dinâmicas imobiliárias na Cachoeirinha, foi possível identificar apenas através de entrevistas e diálogo com a Associação de Moradores quais são as formas como se dinamizam essas ações. Por se tratar de uma favela tradicional, com crescimento vertical mais latente, é comum que tenham vendas de lajes a conhecidos, familiares e até, em alguns casos, desconhecidos que se interessem em morar nessa área próxima à central da cidade. Por esse motivo, e a fim de não haver quaisquer questionamentos quanto à legitimidade das transações, sejam de laje, de terreno ou de casa construída na construção-base, a Associação de Moradores toma nota de quem deseja vender ou alugar, e quem está no outro polo da transação. Sendo assim, após tomar conhecimento – de caráter obrigatório e de conhecimento de todos –, a Associação de Moradores divulga em seu painel e no grupo de rede social comum na localidade.

Os contratos entre partes, sejam locatícios, de compra e venda ou comercial, no entanto, não passam pela chancela da Associação, podendo ser redigidos conforme os interesses e limitações das partes. Basta que as partes apresentem na Associação a nova configuração do imóvel. Geralmente, se dão em formato verbal, e em caso de escrita a Associação possui um modelo que pode ser disponibilizado aos interessados. Portanto, atua como uma conselheira local, intermediadora dessas transações, mas não limitante das mesmas. Quanto às transações imobiliárias de âmbito comercial, cabe à Associação tomar nota de quem exerce o novo papel, quem realiza o trespasse, dentre outras figuras conhecidas no direito comercial formal, a fim de frear possíveis fraudes e má-fé também.

Portanto, a Associação de Moradores também auxilia na concretização dessas transações, como dito, e realiza a emissão do que se assemelha aos cartórios, com emissão de comprovante de residência e auxílio na emissão de contratos locatícios. Para isso, traz a perspectiva de emissão desses documentos de forma gratuita a quem é associado. Quem não

for, paga uma taxa referente ao serviço que vai ser utilizado – de conhecimento de todos, a fim de impulsionar o funcionamento da instituição, que não conta com nenhum auxílio financeiro. Ou seja, em certa parte e comparando com as dinâmicas do Direito formal, seria a Associação de Moradores na Cachoeirinha uma espécie de cartório adaptado às necessidades da população.

Nos casos de conflito entre as partes da transação, a Associação de Moradores não atua com poder coercitivo, e sim conciliador. Nos casos mais extremos, em que se faz necessário um poder mais repressivo, a Associação não tem forças suficientes para atuar, visto sua posição mais educativa do que coercitiva de fato, de modo a seguir pelas partes a devida decisão. Apenas teve um caso em 2023 até então que foi necessária a atuação extralegal do grupo armado local utilizado para a coercitividade terceira ao Estado. Situação essa em que houve uma venda de imóvel para dois compradores, estranhos à localidade, por uma suposta vendedora com má-fé, de imóvel alheio à sua posse – era de seu pai, ainda vivo, e morador da unidade. Após esse caso, se fez necessário ter mais atenção a essa temática. Por isso teve boa adesão social, todos entenderam a necessidade de ser terem regras para as transações imobiliárias a fim de não ser lesado por pessoas de má-fé, sejam no âmbito da moradia, ou no comércio.

Por outro lado, a favela do Vidigal, dada a sua localização privilegiada, pois está situada na encosta do Morro Dois Irmãos, que separa os bairros do Leblon e São Conrado, próxima às praias localizadas nesses bairros, e contando com uma praia própria (Praia do Vidigal), é área que desperta acentuada atenção para transações imobiliárias. Também por essas razões, o processo de gentrificação é observado pelos moradores locais.

As transações imobiliárias no Vidigal se caracterizam, precipuamente, por compra e venda de imóveis, locação de imóveis para residência e locação de imóveis para temporada. No que tange a compra e venda de imóveis observa-se que em vários casos residências de poucos pavimentos são vendidos, demolidos e em seus lugares são erguidos prédios com várias unidades. Um caso famoso, e recente, é o caso do “espigão do Vidigal”, empreendimento estimado em R\$10-15 milhões, com 12 andares, 40 apartamentos e 2 coberturas duplex. Essa obra foi embargada pela Administração Pública municipal em outubro de 2022; teve um início de demolição em janeiro de 2023; porém, em maio de 2024, foi anunciado pelo município a decisão de transformação do prédio embargado em clínica da família para o Vidigal.

Outra espécie de transação imobiliária comum na região são as locações de imóveis. Seja para moradia ou para temporada, a atividade de locação de imóveis é bastante presente na favela do Vidigal. Os contratos de locação são realizados na sua forma verbal ou escrita. Segundo o presidente da Associação de moradores, a Associação não interfere em transações locatícias, por dois motivos: (i) não está no escopo das atribuições da instituição; (ii) não são consultados pelas partes por ocasião da contratação. Todavia, segundo ainda o presidente entrevistado, quando surgem conflitos relacionados à execução do contrato de locação as partes costumam

buscar ajuda da Associação de moradores para resolver a questão. Nessas situações, informa, a Associação buscar fazer com que as partes se conciliem.

Outra questão relacionada a transações imobiliárias é a compra e rememoração de lotes. Esse fato foi identificado na região conhecida como Jaqueira (rua 3). Nesse caso, houve a compra de diferentes lotes de um mesmo terreno por um particular com a finalidade de rememoração e construções futuras.

Transações imobiliárias são negócios jurídicos regulados por lei. No Vidigal, assim como para outras regiões, a lei incide e estabelece, por exemplo, um gabarito regulando edificações. O decreto municipal 33.352, de 10 de janeiro de 2011, regulamentou as Leis 2704 de 08 de dezembro de 1998, lei essa que decretou o Vidigal como Área de Especial Interesse Social-AEIS. Nesse decreto, como regra geral, são permitidos imóveis com até três pavimentos; o anexo III do decreto é um formulário para solicitação de autorização de obras que atendam à regulamentação, sendo permitidas "reconstruções, modificações, reformas e acréscimos de pavimento nas edificações existentes, comprovadamente para melhoria das condições de higiene, segurança e habitabilidade..."².

Formulário pra autorização de obras e concessão de habite-se no III do Decreto municipal nº 33.352 de 10 de janeiro de 2011

ANEXO III
FORMULÁRIO PARA AUTORIZAÇÃO DE OBRAS E CONCESSÃO DE HABITE-SE
Comunidade Morro do Vidigal

1. LOCAL DA OBRA
Endereço: _____ Bairro: _____ RA _____

2. IDENTIFICAÇÃO
2.1. Requerente
Endereço: _____ Bairro: _____ Cep.: _____
CIC: _____

2.2. Solicitação: %Licença _____ %Habite-se _____ Prazo de Licença: _____

3. CARACTERÍSTICAS DA OBRA
3.1. Licença % Acréscimo _____ % Legalização _____ % Reconstrução _____
3.2. Uso: % Residencial _____ % Comercial _____ % Misto _____
3.3 Número de pavimentos: %1(um) _____ % 2(dois) _____ % 3(tres) _____
3.4. Unidades quantidade: _____ tipo _____ salas _____ casas _____
lojas _____ apartamentos _____

4. CARACTERÍSTICAS DA UNIDADE
4.1. Posição: % Frente _____ % Fundos _____
4.2. Área construída: _____
4.3. Número de pavimentos: _____

5. QUADRO DE ÁREAS
5.1 – Área do terreno _____ m2
5.2 – Área do acréscimo _____ m2
5.3 – Área total construída _____ m2

De acordo com as informações preenchidas nos campos 3 e 4 deste formulário

Em ____/____/____ Profissional Responsável pelo Levantamento _____

6. Observações:

Concedo a licença em ____/____/____ Assinatura _____

Concedo o Habite-se em ____/____/____ Assinatura _____

O PRESENTE DOCUMENTO SE DESTINA A COMPROVAR A EXISTÊNCIA LEGAL DA EDIFICAÇÃO E SUA ADEQUAÇÃO À LEGISLAÇÃO URBANÍSTICA VIGENTE. PARA ESSE EFEITO O IMÓVEL DEVERÁ MANTER CONDIÇÕES ADEQUADAS DE SEGURANÇA, HIGIENE E HABITABILIDADE E PERFEITO FUNCIONAMENTO DAS INSTALAÇÕES DE LUZ E FORÇA, ESGOTO, ÁGUA POTÁVEL E TELEFONE.

² Decreto municipal nº 33.352 de 10 de janeiro de 2011, artigo 4º, parágrafo único.

Nota: estabelece as normas de uso e ocupação do solo da comunidade do Morro do Vidigal, no bairro do Vidigal, Fonte: Prefeitura do Rio de Janeiro.

Embora haja regulamentação do espaço por lei, ou seja, norma estatal, há questões que são reguladas a partir da lógica de vida local, caracterizando sobreposição de normatividade a incidir em um mesmo espaço. Assim, por exemplo, muitas transações locatícias seguem regulação estabelecida diretamente pelas partes envolvidas, principalmente no que diz respeito a garantias da locação (caução, seguro, fiança: inexistentes na região), prazos da locação e forma de contratação (geralmente contratos verbais).

Portanto, a regulação do espaço na favela se realiza tanto pela lei, fruto do exercício do poder regulador próprio do Estado, quanto por normas oriundas dos processos interacionais existentes nesses espaços.

Tais fenômenos relacionados à temática das transações imobiliárias, associados à elevação do custo de vida local, têm sido considerados pelos moradores como fatores de um acelerado processo de verticalização e gentrificação da favela do Vidigal.

DIREITO DE CONSTRUIR

A Cachoeirinha possui a especificidade de ter um terreno úmido e pouco estável comparado ao Vidigal, por exemplo, e por esses – e outros motivos – suas construções são feitas diante da consultoria de pedreiros locais, especificamente dois, que, junto a Associação, fiscalizam as obras em andamento. Apesar de não ter um documento norteador das construções, atua em situações de gestão de conflitos, qual seja, atuando nesse papel importante para a regulação das regras locais. Em alguns casos, sequer existem regras ou normas de convivência, partindo do pressuposto de uma regra social implícita nas relações – não imposta previamente pela Associação, apenas com atuação posterior, sem poder de embargo efetivo.

A importância desses direcionamentos acontece sobretudo quando se faz necessário ter alguma transferência de bens intervivos como, por exemplo, na distribuição de bens após divórcio judicial ou não, bem como transferência de bens sujeitas a sucessão por falecimento (WEBER, 2012). São pequenos exemplos que na sociedade civil, formal ou não, visto que são assuntos inerentes ao ser humano. Ainda é um caminho a ser percorrido na favela da Cachoeirinha, mas que tem tido, no fluxo comum da vida, alguma aparição no fenômeno estudado.

No entanto, quanto a construção e a atuação dos pedreiros quanto ao gabarito e limite de conhecimento comum é respeitada, de forma que eles se destacam por serem interlocutores locais na consultoria das construções. E em caso de conflitos fundiários, eles dialogam entre si, com os moradores e com a Associação de Moradores apontando um desenho técnico dos limites da construção: se está correta ou não sua colocação naquele espaço. E a quem estiver ultrapassando aquele limite do espaço comum cabe desfazer a obra iniciada. Costuma gerar bons frutos essa tarefa, tendo em vista a cooperação social. Isto posto,

A construção ideológica da cidade informal, taxativa quanto a sua condição irregular e ilegal, não permite a leitura da favela como um território repleto de formas e formalidades, as quais têm muito a dizer e contribuir para os instrumentos de planejamento e regulação da cidade. (NISIDA, 2017)

Dessa forma, no que se refere a possibilidade de construir para além da limitação de seu terreno, na Cachoeirinha há o entendimento de que não se pode ter residências ou comércios para além dos limites da rua, respeitando-se a área asfaltada. É possível identificar construções prévias a essas regras sociais com a ultrapassagem da área da calçada, impedindo a locomoção dos pedestres, por exemplo, como é o caso de um comércio conhecido por lá e que ultrapassou tanto a calçada que abrigou um poste de energia elétrica dentro de sua construção, ora confundindo com uma simples coluna. Para esses casos em específico, repete-se, não há ação coercitiva do poder local para tal interrupção.

Existem algumas áreas que são de conhecimento público que não pode haver construção, como na região que tem a construção dos encanamentos de ferro responsável por irrigar a Cachoeirinha - e as demais áreas da cidade -, por se de tratar de uma construção importante e, de certa forma, perigosa caso seja perfurada de maneira indevida em uma obra, por exemplo. Outro local que não se pode construir está na área de encosta mais verticalizada, com frequente deslizamento de pedras, motivo pelo qual a construção é proibida e não tiveram, até então, construções nesses âmbitos, a fim de preservar a segurança dos próprios construtores e de seus vizinhos.

Sendo assim, quanto ao Vidigal, observamos que, diante dos vários empreendimentos que surgem na favela, houve a construção de um espigão, conforme já tratado anteriormente, empreendimento estimado em R\$10-15 milhões, com 12 andares, 40 apartamentos e 2 coberturas duplex. Essa construção infringe diretamente o gabarito da legislação municipal que permite, na localidade, apenas unidades multifamiliares, e até o 3º pavimento.

Verificamos junto ao presidente da Associação de Moradores que o papel da Associação de Moradores segue em um sentido de orientação das construções quando os moradores buscam essa assistência, ou nas situações em que são identificadas construções não permitidas por lei. Por não possuir poder de embargo, a Associação de Moradores procura informar sobre os riscos oriundos daquela construção e informar à Defesa Civil. Conforme o já mencionado decreto 33.352/2011, são permitidas, apenas, reconstruções e obras de melhorias das condições de habitabilidade, desde que observados os limites estabelecidos pela municipalidade.

As limitações impostas pelo Poder Público sobre o direito de construir não são, em vários casos, observadas. A favela que outrora fora objeto de expansão horizontal, vem apresentando um crescimento vertical. Adriana Lima (2010, p. 111) estudando o direito autoconstruído no bairro popular de Saramandaia (Salvador-Bahia) identifica a existência de duas fases na expansão da favela, e esclarece que

Embora a dinâmica de expansão do Bairro não possa ser generalizada e apresentada de forma linear, visto que ocorre em tempos diferenciados, a depender da localidade analisada é possível apontar para o desencadeamento de duas fases mais marcantes desse processo. Na primeira fase, preponderou a ampliação através do crescimento horizontal da casa e as subdivisões do lote. Na medida em que a ocupação vai expandindo-se e adensando-se, o fracionamento do lote vai ocorrendo com menor frequência, pela própria inexistência de áreas vazias. Na segunda etapa, intensifica o crescimento vertical. As construções são estendidas para o espaço aéreo, através da criação de novos pavimentos, sendo configurado o Direito de Laje. (p. 111)

No Vidigal, embora existam áreas nas quais não são permitidas construções, e em que pesem as limitações impostas pela Administração Pública, são identificadas⁹ edificações que ultrapassam os parâmetros legais estabelecidos, sejam esses parâmetros caracterizados por limitações na quantidade de pavimentos, ou limitações voltadas para proteção ambiental, ou, ainda, limitações específicas para ocupações de espaços destinados a uso público.

SERVIÇOS URBANOS

Entende-se como serviços urbanos aqueles que englobam uma ampla gama de infraestruturas essenciais para a manutenção e funcionamento das cidades. Como, por exemplo, o abastecimento de água potável, a distribuição de energia elétrica, o esgotamento sanitário, a drenagem e coleta de lixo, serviços de mobilidade urbana, entrega de correspondências, segurança pública, entre outros serviços que são indispensáveis às necessidades básicas do cidadão.

A relevância do tema vai para além do bem-estar dos moradores de certa região, bem como desempenha um papel importante na redução das desigualdades sociais, raciais, econômicas, entre outros aspectos. A oferta, portanto, precisa ser eficiente e equitativa, mesmo sendo um desafio a ser perseguido. Logo, exploraremos a seguir as categorias que mais ganham destaques nas suas respectivas favelas, e influenciam sua forma de produção do espaço urbano.

A atuação estatal e as interlocuções com os órgãos públicos e concessionárias tiveram grande destaque sobretudo com a precarização de seus serviços. Na comunidade da Cachoeirinha, é possível ver a atuação dos Correios com a entrega regular das encomendas, da UPP presente no interior da favela, a presença de uma Creche Municipal colada à Associação e, precariamente, a atuação das concessionárias responsáveis pelo abastecimento de água e de limpeza e esgotamento urbanos. É nítida a preocupação da Associação de Moradores – e, de forma clara, dos moradores –, quanto a participação sobretudo da empresa distribuidora da água local, Águas do Rio, após a privatização do que antes era a empresa pública CEDAE.

Por outro lado, o artigo 4º-A, §3º, da Lei 14.026/2020, em consonância com os princípios do Estatuto da Cidade, atribui à Agência Nacional de Águas e Saneamento Básico (ANA) a função

de estabelecer normas de referência para a regulação dos serviços públicos de saneamento básico. Essas normas, conforme o primeiro inciso, devem assegurar a prestação adequada dos serviços, promovendo o pleno atendimento aos usuários e observando princípios fundamentais como regularidade, continuidade, eficiência, segurança, atualização, abrangência, cortesia, tarifas acessíveis, uso racional dos recursos hídricos e a universalização do acesso, em alinhamento ao direito à cidade, que visa garantir qualidade de vida, justiça social e inclusão urbana para todos.

Essa preocupação vem desde o século passado, visto que a Cachoeirinha possui um histórico de marginalização antigo, inclusive tendo na sua história o aparato hídrico doado pela iniciativa privada em 1960. A situação da distribuição daquilo que dá origem ao seu nome sem dúvidas é o embate mais recente e latente da favela, visto que moradores estão a pelo menos dois meses com racionamento de água forçado pela empresa privada nova, a fim de que passem a constituir a parcela da população que contribui com o pagamento do fornecimento de água e esgoto, indo em desconformidade com o que determina a legislação, na Lei 11.445/2007 (sobre as diretrizes nacionais para o saneamento básico). A abundância de água na favela já não existe a bastante tempo, e cada vez mais escasso fica, tal qual a música "Nomes de Favela" de autoria de Paulo César Pinheiro aponta

O galo já não canta mais no Cantagalo / A água (já) não corre mais na Cachoeirinha
Menino não pega mais manga na Mangueira / E agora que cidade grande é a Rocinha!
Pela poesia dos nomes de favela / A vida por lá já foi mais bela
Já foi bem melhor de se morar / Mas hoje essa mesma poesia pede ajuda
Ou lá na favela a vida muda / Ou todos os nomes vão mudar.

(PINHEIRO, 2003).

Portanto especialmente no que diz respeito ao abastecimento de água, coleta de lixo e fornecimento de energia elétrica, é possível ver uma escassez latente. Também foi motivo de grande preocupação a ausência dos serviços dos Correios, o transporte local limitado e a falta de tratamento de esgotos, que muitas vezes se confunde com o abastecimento de água potável. Essa contradição de abastecimento de água da favela é latente, visto que a tubulação passa por lá, mas não serve a comunidade e deixa os moradores com constante falta d'água e que precisam fazer ligações improvisadas

Outro ponto de atenção refere-se quanto a atuação da concessionária responsável pela coleta de lixo no Rio de Janeiro - COMLURB, a meses com frequência irregular. O mesmo sobre a localidade a ausência de posto de saúde, que possui o atendimento mais próximo somente a mais de 1km de distância, mesmo que ao lado do Hospital Naval Marcílio Dias, fechado para atendimentos emergenciais de pessoas civis comuns.

Recentemente, tem um imóvel em obra, com uma laje quase pronta para começar a funcionar como local de festas e restaurante mirante – grande expectativa dos moradores. Como serviço de acesso ao público, é possível ver a existência de uma igreja, que chama atenção pela sua construção com um ótimo acabamento, ar condicionado, uso nem residencial e nem comercial – diferente de qualquer outra construção próxima. : Por ser uma favela consolidada e localizada na zona sul, o Vidigal possui em sua grande maioria acesso aos serviços urbanos, com alguns entraves próprios de um contexto de favela. Se caso há falta de água ou fornecimento de energia elétrica, o que acontece poucas vezes comparado a outras favelas, há mobilização dos moradores e da Associação e logo a região é atendida pelas concessionárias.

O que chama bastante atenção na favela é o processo em curso de gentrificação, que acontece desde a entrada da Unidade de Polícia Pacificadora, em 2012. Desde então a favela vem se transformando, com a chegada de empresários e estrangeiros que apostaram em hostels, bares e restaurantes no alto da favela. Isso gerou uma transformação significativa no local, que recebe uma grande circulação de visitantes, novos moradores e sobrecarga no trânsito.

O aumento do custo de vida também é relatado pelos moradores, o preço dos aluguéis e gás, por exemplo, não são mais os mesmos. O Vidigal também tem sido conhecido pela mídia a partir da sua vista espetacular e localização na zona sul, o que gera, ao mesmo tempo, um atrativo aos visitantes e argumento aos empreendedores locais para o ajuste no valor das mercadorias e serviços.

Com essa nova dinâmica que já se desenha na favela há alguns anos, observamos que ocorreu a adaptação do funcionamento do mototáxi e kombis para atendimento tanto ao morador como aos visitantes. Antes haviam muitas queixas dos usuários desses transportes que alegavam que os mototaxistas preferiam levar os “gringos” do que os moradores. Esse conflito se explicava porque o valor da passagem aos de fora era mais cara do que aos residentes, então os trabalhadores escolhiam levar os visitantes para fazer mais dinheiro. A questão se resolveu quando depois de muito noticiada pela página interna do “Parceiros do Vidiga”, a organização local instaurou duas filas, uma para o morador e outro para visitantes, frisando que o morador tem sempre a preferência.

Uma hipótese possível de se observar nesse processo, seria relacionar a instalação da Unidade de Polícia Pacificadora (UPP) como um mecanismo de abertura para o capital no local. A partir da “pacificação” na favela, os caminhos foram abertos para o crescimento do turismo e de outras empresas privadas que antes não se faziam presentes na favela.

USO DE ESPAÇOS PÚBLICOS

A Cachoeirinha é uma área localizada entre a Avenida Menezes Cortes e a Rua Heráclito Graça, praticamente, posição essa que a coloca em difícil expansão de território e, por consequência, com dificuldade na implementação de áreas de lazer comuns, por exemplo. Nesse entendimento, quanto aos espaços de uso comuns e públicos temos algumas regiões, como o novo campo de futebol com grama sintética - recentemente construído com apoio político, existe um largo com um monumento em formato de cruz de acesso a todos, além da atuação das igrejas católicas predominantemente.

A gestão desses espaços, à exceção da igreja que é de acesso exclusivo aos seus fiéis, se dá de forma ampla e de fácil acesso. Basta comunicar previamente a Associação de Moradores e agendar seu uso, visto ser ela a mantenedora da conservação desses locais. Existe também uma outra quadra de futebol, aberta e sem precisar restringir seu uso, sobretudo para que as crianças tenham onde brincar. Ademais, existe, ainda, de acesso público, mas de âmbito privativo, o salão de festas da favela, localizado acima da Associação de Moradores, em que há uma cobrança de uma tarifa fixa para sua manutenção e limpeza, além da reserva da data pelo morador interessado com a antecedência de pelo menos um mês.

A creche municipal ali presente colada à Associação de Moradores se dá através do cadastro na Prefeitura para crianças da primeira idade. Diferente das aulas de futebol infantil que acontecem na quadra *society* em dias alternados por dois professores, que abraçam a possibilidade de todas as crianças participarem de suas aulas. Sem dúvidas, foi um malabarismo da favela para poder ocupar as crianças que ora estão fora da escola ou, até mesmo, em horários opostos às suas aulas.

Quanto às ruas, vê-se que existem placas apontando "proibido estacionar", "não jogue lixo aqui", entre outras frases de efeito e entendimento por todos, sem assinatura, mas pichadas em algum momento por autor desconhecido - pelo menos, não tomaram conhecimento os autores do presente artigo. Dessa forma, os espaços públicos na favela são autorregulados pelos moradores, por agentes ocultos, pela Associação de Moradores, pelas crianças que por vezes regulam quem joga ou deixa de jogar tal partida de futebol, pelos pedreiros que determinam se pode ou não ter obra que ultrapasse o limite da calçada, entre outros agentes. Sendo assim, a não regulação estatal não necessariamente impede os moradores de usufruir daquilo que é seu de direito: o próprio espaço de moradia.

Por outro lado, no Vidigal, uma dinâmica que mostra bastante complexidade em regiões periféricas está relacionada à ocupação do espaço público. A favela não se constitui em ambiente sem regulação. Estão presentes nesse espaço tanto a regulação estatal quanto uma regulação social, demonstrando a existência de sobreposição de normas (SANTOS, 1988) a impor regras de conduta a serem observadas naquele espaço. Conforme leciona Boaventura de Sousa Santos (1988, p. 147) "circulam na sociedade, não uma, mas várias formas de direito ou modos de juridicidade". A diversidade de formas de regulação do espaço pode ser

compreendida a partir da observação da existência de acentuadas desigualdades de uma sociedade. No Brasil, destacam-se, principalmente, as desigualdades de gênero, de classe e de raça que, conseqüentemente, condicionam as relações de poder na sociedade (KONZEN, 2021).

A moradia, ou o direito de morar, é uma preocupação que sempre esteve presente entre indivíduos, grupos e sociedades. Na sociedade moderna, com todas as complexidades que apresenta, essa preocupação progressivamente se faz mais presente à medida em que os processos de socialização e as realidades materiais das pessoas humanas se tornam historicamente mais complexas. Morar, ou habitar, envolve muito mais do que apenas possuir um local para abrigo ou repouso. Há dinâmicas da vida social que tornam o exercício do direito de moradia uma espécie de direito agregador de outros direitos. O uso do espaço público é um desses fenômenos que exurgem do direito de morar.

No Vidigal o uso do espaço público é motivo de inúmeros conflitos. No que tange às áreas de circulação, essas são principalmente afetadas pelos fatores adiante apontados. Além da alta densidade demográfica, já revelada pelo IBGE, o fluxo de população não-residente é bastante intenso, acarretando um intenso fluxo de trânsito envolvendo vans, motos, caminhões de material de construção, caminhões de entrega e pedestres; essa situação é agravada pela escassez e precariedade de calçadas, por estacionamento de veículos ao longo da via, pelo estreitamento da via em alguns trechos, e por utilização do espaço público por oficinas mecânicas para depósito dos veículos em manutenção. No que se refere a áreas de preservação ambiental, há imóveis na encosta do Morro Dois Irmãos, nas regiões conhecidas como "Rua 3", "Jaqueira", "Sobradinho"; construções na mata em direção ao bairro de São Conrado; e imóveis na parte de baixo da avenida Niemeyer, na encosta da praia do Vidigal.

Quanto a outros espaços públicos no interior da favela, são observadas construções feitas em áreas que outrora eram de uso comum dos moradores. Assim, por exemplo, são localizadas moradias nas regiões denominadas "Pedra do Seu Victor", "Pedrinha" e "Atalho" em áreas de espaço público que, após as construções, passaram para uso privado.

O uso do espaço público apresenta um desafio aos gestores locais. No Vidigal, essa questão desafia a atuação tanto da Associação de moradores, quanto do Poder Público, principalmente devido à alta circulação e concentração de pessoas nesta favela.

CONCLUSÃO

Este foi um primeiro exercício de apresentação e análise do fenômeno acerca do fenômeno da autorregulação nas favelas do Vidigal e Cachoeirinha, bem como a atuação e implementação de serviços públicos. Pode-se observar que a favela é viva e isso se traduz nas dinâmicas, acordos e combinados que se fazem sobre a habitação, o território e a relação entre os favelados. Isso significa que o saber e a prática local muitas vezes valem mais do que

o direito formal e isso não é um problema para os moradores, por outro lado, as dinâmicas são vividas e construídas de acordo com as necessidades locais.

Dessa forma, há a clareza de que essa variedade de normas e sistemas informais atuam na organização e na forma como as pessoas e os grupos nas favelas vivem, interagem e se relacionam. Ela estabelece as regras e estruturas que orientam as práticas cotidianas, as relações sociais e a gestão dos espaços nas favelas urbanas. E mesmo que não seja regulado pelo direito formal – por descolamento de contextos – as favelas pesquisadas se encontram em si próprias.

As diferenças e contrastes sobre as duas favelas, Vidigal, na zona sul, Cachoeirinha, na zona norte, foram observadas durante toda pesquisa nas temáticas estudadas. Se, por um lado, no Vidigal há abundância de material e possibilidades de circulação interna por visitantes, na Cachoeirinha, por outro, foram enfrentadas dificuldades em relação ao levantamento de dados e na aproximação com as instituições locais.

Observamos o direito das favelas operando na prática, nas duas favelas, onde o pluralismo jurídico através da existência de uma interlegalidade no território, com a atuação das associações de moradores como ponte e ponto de equilíbrio muitas vezes para os conflitos normativos que ali existem. Tendo a resolução nas próprias instâncias da favela, sem a necessidade ou desejo de se recorrer à justiça pelas partes. Além disso, é possível identificar que existe ecologia de diversos saberes, seja aquele dito formal e também os culturalmente reconhecidos pelos moradores e agentes sociais.

REFERÊNCIAS

- FRANÇA, Mateus Cavalcante. **UNIÃO E ESPERANÇA**: O impacto da regularização fundiária na regulação de espaços de uso comunitário em vilas e favelas. (Dissertação de Mestrado) (Programa de Pós-Graduação em Direito) - Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2021.
- IBGE. **Censo 2022**: Brasil tinha 16,4 milhões de pessoas morando em favelas e comunidades urbanas. Agência IBGE de Notícias, 29 jun. 2023. Disponível em: IBGE. Censo 2022: Brasil tinha 16,4 milhões de pessoas morando em favelas e comunidades urbanas. Agência IBGE de Notícias, 29 jun. 2023. Disponível em: [https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41797-censo-2022-brasil-tinha-16-4-milhoes-de-pessoas-morando-em-favelas-e-comunidades-urbanas#:~:text=O%20Censo%20Demogr%C3%A1fico%202022%20encontrou,popula%C3%A7%C3%A3o%20do%20pa%C3%ADs%20naquele%20ano](https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/41797-censo-2022-brasil-tinha-16-4-milhoes-de-pessoas-morando-em-favelas-e-comunidades-urbanas#:~:text=O%20Censo%20Demogr%C3%A1fico%202022%20encontrou,popula%C3%A7%C3%A3o%20do%20pa%C3%ADs%20naquele%20ano.). Acesso em: 20 nov. 2024.
- KONZEN, Lucas. **O que é geografia jurídica crítica? Origens, trajetórias e possibilidades**. In: Revista Direito e Práxis. Rio de Janeiro: Creative Commons, n. 2, p. 1342-1367.
- LIMA, Adriana Nogueira Vieira. **Do direito autoconstruído ao direito à cidade**: porosidades, conflitos e insurgências em Saramandaia. Tese (Doutorado) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura, Salvador, 2016.
- MAGALHÃES, Alex Ferreira. **O direito da favela no contexto pós-Programa Favela-Bairro**: uma recolocação do debate a respeito do 'Direito de Pasárgada'. Rio de Janeiro: UFRJ, 2010.
- NISIDA, Vítor Coelho. **Desafios da regulação urbanística no território das favelas**. 2017. Dissertação (Mestrado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2017. doi:10.11606/D.16.2018.tde-21122017-102053. Acesso em: nov., 2024.
- PEÇANHA, Osias Pinto. **O DIREITO ACHADO NA RUA** – a dinâmica do pluralismo jurídico na favela do Vidigal. Rio de Janeiro: Processo, 2022.
- PINHEIRO, Paulo César. **Nomes da Favela. Canção**. 2003.
- SANTOS, Boaventura de Sousa. **Uma cartografia simbólica das representações sociais**. Polegómenos a uma concepção pós-moderna do direito. Revista Crítica de Ciências Sociais. Coimbra-PT: CES, n. 24, p. 139-171.
- SANTOS, Boaventura Sousa. **O Direito dos Oprimidos**: A Construção e Reprodução do Direito em Pasárgada, p. 109-117. 1973. Conn, Stephen. The Squatters' Rights of favelados. Dissertação de Doutorado apresentado a Columbia University, 1967.

SOUZA JR., José Geraldo de. **Um Direito Achado na Rua – o direito de morar**. Introdução Crítica ao Direito – Série O Direito Achado na Rua. Brasília, DF: UNB, 1993, p. 34-35.

WEBER, Alexandre de Vasconcelos. **Transmissão de patrimônio habitacional em favelas**. Niterói, RJ: Editora da UFF. 2012.

FIGURAS

Figura 1: Mapa de localização da Cachoeirinha e do Vidigal.

Figura 2: Formulário pra autorização de obras e concessão de habite-se no III do Decreto municipal nº 33.352 de 10 de janeiro de 2011.