



## PARALELISMOS DO DIREITO NA GESTÃO DAS FAVELAS: DOIS CASOS CARIOCAS

Andrea Pires Baptista<sup>1</sup>  
Osias Peçanha<sup>2</sup>

### INTRODUÇÃO

Entendida pelo senso comum como espaço de informalidade e carências, a favela, quando vista pela perspectiva organizacional e jurídica, mostra semelhanças ao *modus operandi* estatal. É sob a luz do pluralismo jurídico que o presente resumo faz parte da pesquisa e extensão nacional “O direito das favelas no contexto das políticas de regularização fundiária: proposições conceituais, teóricas, metodológicas e políticas”, que busca analisar a complexidade na (autor)regulação de duas favelas cariocas: Vidigal e Cachoeirinha.

Nas favelas, marcadas pela informalidade fundiária, surgem mecanismos comunitários que parcialmente suprem funções típicas do Estado na regulação da moradia. Esse fenômeno instiga reflexões sobre a limitação presente na literatura tradicional sobre juridicidade e formas como o Direito é gerido nesses territórios. Destacam-se, nesse contexto, o papel das Associações de Moradores assim como de outros atores. Portanto, busca-se analisar como as estruturas dessas favelas cariocas dialogam com algumas funções estatais, como resolução de disputas, produção normativa e mediação de conflitos, por meio de pesquisa documental, bibliográfica, qualitativa e de campo.

Esta pesquisa busca compreender como nessas favelas coexistem, além da regulação estatal, formas locais de regulação social conduzidas por “autoridades” comunitárias (CAFRUNE e KONZEN, 2019)<sup>3</sup>. Esse fenômeno se alinha às premissas do *Direito Achado na Rua* (SOUSA JR., 2015)<sup>4</sup>, que valoriza regulações construídas a partir das realidades materiais dos sujeitos concretos.

<sup>1</sup> Bacharel em Direito/UERJ, Pesquisadora Associada, UFRJ, e-mail: andreaprs5@gmail.com.

<sup>2</sup> Mestre em Direito, Doutorando em Sociologia, UFRJ, osiasvdg@gmail.com;.

<sup>3</sup> CAFRUNE, Marcelo; KONZEN, Lucas P. . Direito e espaço urbano: uma perspectiva crítica e progressista *in O Direito Achado na Rua: Introdução crítica ao Direito Urbanístico* (Orgs. José Geraldo de Sousa Júnior *et al.*). Brasília:UNB, v. 9, 2019, p. 82-85.

<sup>4</sup> SOUSA JR, José Geraldo de. *O Direito Achado na Rua: concepção e prática*. (Coord. José Geraldo de Sousa Júnior). Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2015, 268p.



Demonstrando complexas regulações locais sobre ocupação, direito de construir, relações de vizinhança e acesso a serviços (PORRAS, 2019)<sup>5</sup>.

## 2 APRESENTAÇÃO DE RESULTADOS

Apesar das diferenças significativas entre as favelas estudadas — imobiliárias, geográficas e econômicas — ambas apresentam ação reguladora do Estado, especialmente em processos de uso do solo e regularização fundiária. Desde a urbanização promovida pelo Programa Favela Bairro nos anos 1990, essas áreas são consideradas pela Prefeitura como Áreas de Especial Interesse Social (AEIS), instrumentos normativos para ordenar a ocupação do solo conforme diretrizes municipais.

A favela da Cachoeirinha, localizada na Zona Norte do Rio de Janeiro e parte do Complexo do Lins, é uma das mais populosas da região, com cerca de 1.500 moradores<sup>6</sup>, situada em área de encosta com becos e escadarias. Declarada Área de Especial Interesse Social (AEIS) pela Lei nº 2818/1999, teve sua área ampliada por projeto de lei em 2009 e recebeu a Unidade de Polícia Pacificadora (UPP) em 2013, entre outros aparatos. Formada historicamente a partir de três quilombos e situada na Bacia Hídrica do Canal do Cunha, a comunidade enfrentou o esvaziamento estatal, o que motivou a organização local, com lideranças comunitárias e iniciativas como a página *A Voz do Lins*, criada em 2013.

A favela do Vidigal, localizada na zona sul do Rio de Janeiro, entre Leblon e São Conrado, abriga 11.375 moradores<sup>7</sup>. Sua ocupação iniciou-se na década de 1940, nas proximidades da atual Avenida Niemeyer. Entre as décadas de 1970 e 1980, os moradores enfrentaram tentativas de remoção promovidas pelo Poder Público, não concluídas devido a estratégias de resistência por eles organizadas. Desde 2012 conta com uma UPP, entre outras instituições. Uma parte do Vidigal foi declarada AEIS em 1998, e, o PL nº 781/2018, propôs sua ampliação. O Vidigal é uma favela com forte apelo turístico, com a presença de diversos bares, hotéis e praia própria). O transporte interno é fornecido por serviço de Vans e mototaxistas.

### **Associação de Moradores - espécie de “cartório local”**

---

<sup>5</sup> PORRAS, Raul Marques. Direito Urbanístico e propriedade em um bairro autoconstruído de Salvador *in* **O Direito Achado na Rua: Introdução crítica ao Direito Urbanístico** (Orgs. José Geraldo de Sousa Júnior *et al.*). Brasília:UNB, v. 9, 2019, p. 375-381.

<sup>6</sup> Censo IBGE 2022.

<sup>7</sup> Censo IBGE 2022



Na Cachoeirinha, a Associação de Moradores vem funcionando como uma espécie de “cartório” ou “agente de fiscalização” local de transações imobiliárias, realizando intermediação nos negócios de compra e venda de imóveis quando as partes a interpelam, mesmo não sendo algo limitador, assim como na locação. Ainda nessa favela, a mesma Associação emite comprovantes de residência, realiza encaminhamentos facilitando o acesso à justiça e garante acesso a serviços públicos, com sua interlocução. Nela, portanto, há validação das transações e emissão da titulação quando as partes a buscam.

No Vidigal, a Associação de Moradores emite, em alguns casos, contratos de compra e venda e contratos de locação. Assim como na Cachoeirinha, no Vidigal a Associação não estabelece as regras e parâmetros para os contratos, mas atua como um “terceiro” que, no caso de desavenças relacionadas aos respectivos acordos, seria acionada para buscar uma solução para o conflito. Já no que concerne à ocupação de espaços públicos, a Associação intervém e, após análise da viabilidade e impacto da intervenção desejada, emite um documento denominado “NADA A OPOR”, que deve ser assinado pelo presidente da AMVV (Associação de Moradores da Vila do Vidigal) e pelo comando da UPP local. Sem esse documento a intervenção não pode ser realizada. Ainda, a instituição promove inúmeras atividades sociais e culturais.

### **Papel das Associações de Moradores na mediação de conflitos e fiscalização urbana**

Na relação ao direito de construir, a AMVV (Vidigal) realiza serviços de fiscalização e orientação de construções em algumas áreas da favela sem, porém, possuir o poder de embargar essas atividades.. Em relação à Cachoeirinha, na mesma dinâmica, a intermediação de conflitos sobre a temática apenas se dá pela Associação de Moradores caso as partes a procurem. E quando o fazem, há uma dinâmica triangular: partes envolvidas-Associação a fim de chegar a uma decisão.

No que tange à prestação de serviços urbanos (luz, água, lixo, Correios) a Associação exerce, em ambas as favelas, atuação ativa na cobrança aos prestadores desses serviços nas hipóteses de deficiência dos mesmos. Igualmente, quando há a necessidade de alguma intervenção das empresas fornecedoras de tais serviços, para reparo, por exemplo, faz-se necessária a intervenção da Associação para organizar horários, ordenar trânsito e acesso.

### **Página de comunicação local como denunciadora dos problemas locais**

No campo de controle e fiscalização, para além da atuação das Associações de Moradores, destaca-se a atuação das páginas sociais *A Voz do Lins* e *Parceiros do Vidigal*, realizando um papel análogo ao do Ministério Público no que se refere a denunciar ausências estatais, violações aos moradores, proteger a memória do bairro, entre outros aspectos.



Essas “redes” desempenham um papel fundamental atuando diretamente no território dos bairros. Elas buscam dar visibilidade às questões de serviços públicos. Portanto, são atores sociais ativos, que constroem pontes entre as comunidades, os serviços públicos e o Poder Público e articula a defesa dos territórios do bairro.

### **Instrumentos de Publicização Jurídica em Contextos Populares - Aplicativo Whatsapp na Cachoeirinha**

Na favela da Cachoeirinha, o grupo de WhatsApp local cumpre papel que transcende a comunicação informal, funcionando como meio de publicização de atos jurídicos. Por meio dele, contratos de cessão, compra e venda de benfeitorias e acordos sobre uso de áreas comuns — inicialmente de natureza inter partes — ganham publicidade, produzindo efeitos *erga omnes* no âmbito da favela. A divulgação desses atos no grupo gera reconhecimento coletivo, funcionando como um registro informal que assegura previsibilidade, estabilidade e segurança jurídica local. Trata-se de um mecanismo comunitário de validação de atos, suprimindo, de forma autônoma, a ausência de formalização estatal e garantindo eficácia social aos contratos praticados no território.

### **3. CONCLUSÃO OU CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A dogmática jurídica não é capaz de alcançar todas as complexidades dos fenômenos sociojurídicos nas favelas, que externam uma regulação em camadas. O Estado, por vezes, atua em parceria - como o caso do “NADA A OPOR” - com a regulação local, ou autorregulação, podendo, inclusive, se apropriar de práticas historicamente sociais - o caso do direito de laje (BAPTISTA, 2023)<sup>8</sup>.

Nesse sentido, em que pese a percepção do senso comum de que na favela não há regras, são vastos os estudos demonstrando exatamente o contrário, posto que se percebe a existência de camadas de regulação existentes em favelas e comunidades urbanas a incidirem sobre o espaço.

### **REFERÊNCIAS**

CAFRUNE, Marcelo; KONZEN, Lucas P. . Direito e espaço urbano: uma perspectiva crítica e progressista *in O Direito Achado na Rua: Introdução crítica ao Direito Urbanístico* (Orgs. José Geraldo de Sousa Júnior *et al.*). Brasília:UNB, v. 9, 2019, p. 82-85.

Informações e relatos obtidos em entrevistas com moradores em visitas às favelas mencionadas, no período de 2023 a 2025

---

<sup>8</sup> BAPTISTA, Andrea Pires. **Direito Real de Laje como instrumento do direito à moradia digna nas favelas**: análise após cinco anos de vigência da Lei 13.465/17. Monografia apresentada como conclusão do curso de Direito na UERJ. 2023. 70 f.



BAPTISTA, Andrea Pires. **Direito Real de Laje como instrumento do direito à moradia digna nas favelas**: análise após cinco anos de vigência da Lei 13.465/17. Monografia apresentada como conclusão do curso de Direito na UERJ. 2023. 70 f.

PORRAS, Raul Marques. Direito Urbanístico e propriedade em um bairro autoconstruído de Salvador *in* **O Direito Achado na Rua**: Introdução crítica ao Direito Urbanístico (Orgs. José Geraldo de Sousa Júnior *et al.*). Brasília:UNB, v. 9, 2019, p. 375-381.

SOUSA JR, José Geraldo de. **O Direito Achado na Rua**: concepção e prática. (Coord. José Geraldo de Sousa Júnior). Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2015, 268p.