



## **FORMAS DA URBANIZAÇÃO PERIRUBANA: OS CONDOMÍNIOS RESIDENCIAIS HORIZONTAIS NO MUNICÍPIO DE DUQUE DE CAXIAS (RJ)**

Clara de Aquino Ferreira Nascimento<sup>1</sup>

### **RESUMO**

Amplamente difundidos pelo mundo inteiro, os condomínios residenciais horizontais destacam-se como uma das principais formas de ocupação nas áreas periurbanas. Em Xerém, 4º distrito de Duque de Caxias (RJ), o número de empreendimentos desse tipo aumenta desde a década de 2000. Embora seja ampla a literatura sobre os condomínios, eles são investigados principalmente do ponto de vista da segregação socioespacial; são escassas, no entanto, pesquisas com ênfase no processo de comercialização e nas características de propriedade fundiária dos terrenos que eles ocupam. Este trabalho investigou os condomínios de lotes produzidos em Xerém desde 2000 e buscou identificar os agentes responsáveis pela sua produção e comercialização, além da situação fundiária dos terrenos onde se localizam. A metodologia combinou análise de imagens aéreas, levantamentos de campo, coleta de informações em sites de imobiliárias e conversas com corretores. Foram identificados 17 condomínios produzidos entre 2003 e 2025 e observadas semelhanças com o processo descrito em outras cidades, como Brasília, Uberlândia e Campos dos Goytacazes. Tais empreendimentos foram produzidos em áreas de titularidade desconhecida ou pertencentes à União, o que os coloca em situação de informalidade ou ilegalidade. Além disso, os imóveis foram comercializados por inúmeros corretores e empresas imobiliárias, mas há indícios da participação de agentes da política institucional formal na produção desses empreendimentos. Conclui-se que os condomínios, produzidos entre a formalidade e a informalidade, constituem uma modalidade predominante de urbanização no distrito, mas coexistem com outros empreendimentos imobiliários, formando um mosaico de formas urbanas na área periurbana de Duque de Caxias.

**Palavras-chave:** Condomínios de lotes, Periurbano, Urbanização informal, Urbanização irregular, Duque de Caxias

### **ABSTRACT**

Widely disseminated around the world, horizontal residential condominiums stand out as one of the main forms of occupation in peri-urban areas. In Xerém, the 4th district of Duque de Caxias (RJ), the number of such developments has been increasing since the 2000s. Although the literature on condominiums is extensive, they are mainly investigated from the perspective of socio-spatial segregation; there are, however, few studies that emphasize the commercialization process and the land tenure characteristics of the plots they occupy. This study investigated the lot-based condominiums produced in Xerém since 2000 and sought to identify the agents responsible for their production and commercialization, in addition to the land tenure situation of the plots where they are located. The methodology combined the analysis of aerial images, field surveys, the collection of information from real estate websites, and interviews with brokers. A total of 17 condominiums produced between 2003 and 2025 were identified, and similarities were observed with processes described in other cities, such as Brasília, Uberlândia, and Campos dos Goytacazes. These developments were established in areas of

---

<sup>1</sup> Geógrafa e mestranda em Geografia pelo Programa de Pós-Graduação em Geografia da Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ).



unknown ownership or belonging to the Federal Government, placing them in situations of informality or illegality. Furthermore, the properties were marketed by numerous brokers and real estate companies, but there are indications of the involvement of formal institutional political agents in the production of these developments. It is concluded that the condominiums, produced between formality and informality, constitute a predominant mode of urbanization in the district, but coexist with other real estate developments, forming a mosaic of urban forms in the peri-urban area of Duque de Caxias.

**Keywords:** Lot-based condominiums, Peri-urban, Informal urbanization, Irregular urbanization, Duque de Caxias

## INTRODUÇÃO

Prometendo segurança, tranquilidade, conforto e qualidade de vida, os condomínios horizontais residenciais estão presentes em todo o mundo e se proliferam especialmente nos subúrbios ou franjas da cidade. Denominados por Caldeira (1997) como “Enclaves Fortificados”, eles foram entendidos na literatura principalmente como uma forma de morar característica das classes médias urbanas e analisados especialmente a partir do ponto de vista da segregação espacial ou das *gated communities* (BLAKELY e SNYDER, 1997).

A revisão da bibliografia sobre o tema evidencia que, no Brasil, a produção sobre o assunto se concentrou entre o fim da década de 1990 e a primeira década dos anos 2000. Foram produzidos trabalhos, por exemplo, nas cidades de Brasília e Goiânia (PATRIOTA DE MOURA, 2007; 2011), São Paulo (D’OTTAVIANO, 2008), Uberlândia (MOURA, 2008) e Campos dos Goytacazes (ZACCHI, 2012). Já na esfera legal, a produção de condomínios de lotes só foi regulamentada no Brasil pela lei federal 13465 de 2017. Os condomínios edifícios já eram reconhecidos no Código Civil (lei federal 10406 de 2002); no entanto, a instituição dos condomínios estava condicionada à existência de edificações construídas. Por esse motivo, a comercialização de lotes em condomínios sem construções existentes não era exatamente amparada pela legislação brasileira.

No município de Duque de Caxias, na região metropolitana do Rio de Janeiro, os condomínios residenciais horizontais estão se consolidando como uma das principais formas de ocupar o 4º distrito (Xerém) — o mais extenso territorialmente, mais distante do centro e de menor densidade populacional do município. A produção desses empreendimentos, no entanto, já foi judicialmente questionada do ponto de vista legal em função de problemáticas ambientais e fundiárias.

As problemáticas ambientais estariam ligadas à produção desse tipo de empreendimentos imobiliários em áreas ambientalmente sensíveis. Já a problemática fundiária seria causada pela produção de condomínios em terrenos pertencentes à União Federal, ou seja,



de maneira ilegal do ponto de vista da legislação fundiária. Apesar disso, os condomínios não param de ser produzidos, e há indícios inclusive da participação de membros da política institucional local na sua produção.

Surgem dúvidas, portanto, sobre quem são os responsáveis pela produção e venda desses empreendimentos, sobre a regularidade ou irregularidade das terras que ocupam e sobre as formas de comercialização dos terrenos.

Dado o exposto, o objetivo do presente trabalho foi produzir uma descrição dos condomínios horizontais de lotes localizados em Xerém, 4º distrito de Duque de Caxias (RJ). A hipótese da pesquisa é a de que tais condomínios constituem a principal forma de urbanização da área periurbana do município pelo menos desde a década de 2020, que tem sido favorecida pela fragilidade da propriedade fundiária das terras que ocupam. A partir de dados obtidos em sites de internet e redes sociais, além de trabalhos de campo no bairro de Xerém, os condomínios foram descritos a partir das seguintes categorias: localização, aspectos da compra e da venda, agentes responsáveis pela sua produção, situação fundiária e dispositivos urbanísticos administrativos.

## **METODOLOGIA**

O primeiro procedimento realizado foi o mapeamento dos condomínios de lotes, realizado em duas etapas: análise de imagens aéreas disponibilizadas pelas plataformas Google Earth e Street View e identificação in loco por meio de trabalhos de campo. Os condomínios foram identificados com base na presença de formas indicativas de condomínios: portões de acesso, placas de identificação, traçado regular das ruas e tamanho padronizado dos lotes e muros delimitando a área.

As informações sobre a compra e venda de lotes em condomínios foram obtidas por meio de trabalhos de campo exploratórios e a partir dos sites das empresas imobiliárias responsáveis pela sua comercialização. As empresas foram identificadas após a busca dos termos “lotes em condomínio em Xerém” e “vendas de lotes em Xerém” em sites de buscas na internet. Finalmente, foram obtidas informações sobre os condomínios por meio da conversa com corretores imobiliários.



## REFERENCIAL TEÓRICO

As ideias de periferia e de periurbano ajudam a compreender o processo no âmbito do qual são analisados os condomínios – a peri-urbanização e a periferização. Na sua descrição dos condomínios horizontais, Andrade (2001, p. 1) ressalta: “são moradias nas regiões mais periféricas dos centros urbanos”. Nesse sentido, os processos de peri-urbanização e periferização podem ajudar na compreensão da produção dos condomínios.

A localização nas periferias tem como uma explicação importante o fato de os condomínios estarem frequentemente associados à distância das cidades. Para Raposo (2004), para além de serem uma forma material, os condomínios possuem um componente simbólico, pois encarnam as próprias distâncias sociais. Nesse sentido, as pesquisas sobre condomínios normalmente são realizadas do ponto de vista da segregação social e espacial. Além disso, os condomínios residenciais são empreendimentos imobiliários que demandam grandes espaços físicos para a implantação de áreas de lazer e outras amenidades, que são mais facilmente encontradas em áreas periféricas não ocupadas

Andrade (2001) considera a década de 1980 como um marco importante para a proliferação dos condomínios horizontais unifamiliares como forma de moradia para as famílias. O autor aponta o aumento da criminalidade nas cidades como fator importante para explicar a difusão dessa forma de morar, que afirma ser pautada no isolacionismo e no individualismo.

Além da ideia de segregação, Caldeira (2000) defende que a forma de morar dos condomínios fechados reforça a oposição entre o privado e o público. Vemos que essa oposição é fortemente relacionada ao fato de que o que caracteriza os condomínios fechados é a existência de ruas que são de acesso e utilização exclusiva dos condôminos, de acordo com o estabelecido pela lei federal 4.591 de 1964. Essa é, de fato, a diferença em termos legais entre condomínios e loteamentos, pois, no segundo caso, as ruas existentes são de acesso público, conforme a lei federal 6.766 de 1979. É nesse sentido que os condomínios são frequentemente associados à “privatização do espaço público”.

Os trabalhos de Patriota de Moura (2007, 2011) sobre os condomínios horizontais em Goiânia e Brasília trazem uma perspectiva importante para analisar este fenômeno, dando ênfase à dimensão da informalidade ou ilegalidade desses empreendimentos em alguns casos. No caso de Brasília, a produção de condomínios para a classe média em áreas de titularidade da União, em situação de ilegalidade do ponto de vista fundiário, criou o que a autora chamou de “favelas de luxo” (PATRIOTA DE MOURA, 2011).





Não se trata somente do fato de o termo condomínio ser utilizado para falar de parcelamentos irregulares em geral, como já demonstrei em outro trabalho (Patriota de Moura, 2007). A questão é que o processo de ocupação do solo no DF, pelas suas especificidades históricas, permitiu que membros das camadas médias produzissem suas moradias de forma muito parecida com a das camadas populares de outras cidades. (PATRIOTA DE MOURA, 2011, p. 55)

Ainda chamando atenção para as dimensões da informalidade e da ilegalidade, Cortizo, Pérez e Frediani (2023) estudaram a proliferação de loteamentos e condomínios residenciais em áreas rurais no Partido de La Plata, na Argentina. Eles destacam como a Lei Provincial 13.512, “Régimen de Propriedade Horizontal”, de 1948, originalmente concebida para permitir que pavimentos de um edifício ou distintos departamentos de um mesmo piso ou departamentos de um edifício de só planta pertencessem a proprietários diferentes, foi distorcida e utilizada como amparo legal para a subdivisão do solo em empreendimentos horizontais (CORTIZO et. al. 2023). Essa interpretação da lei, de caráter dominial e vinculada ao direito à propriedade, começou a ser aplicada para subdividir solo, o que inicialmente era para construções verticais.

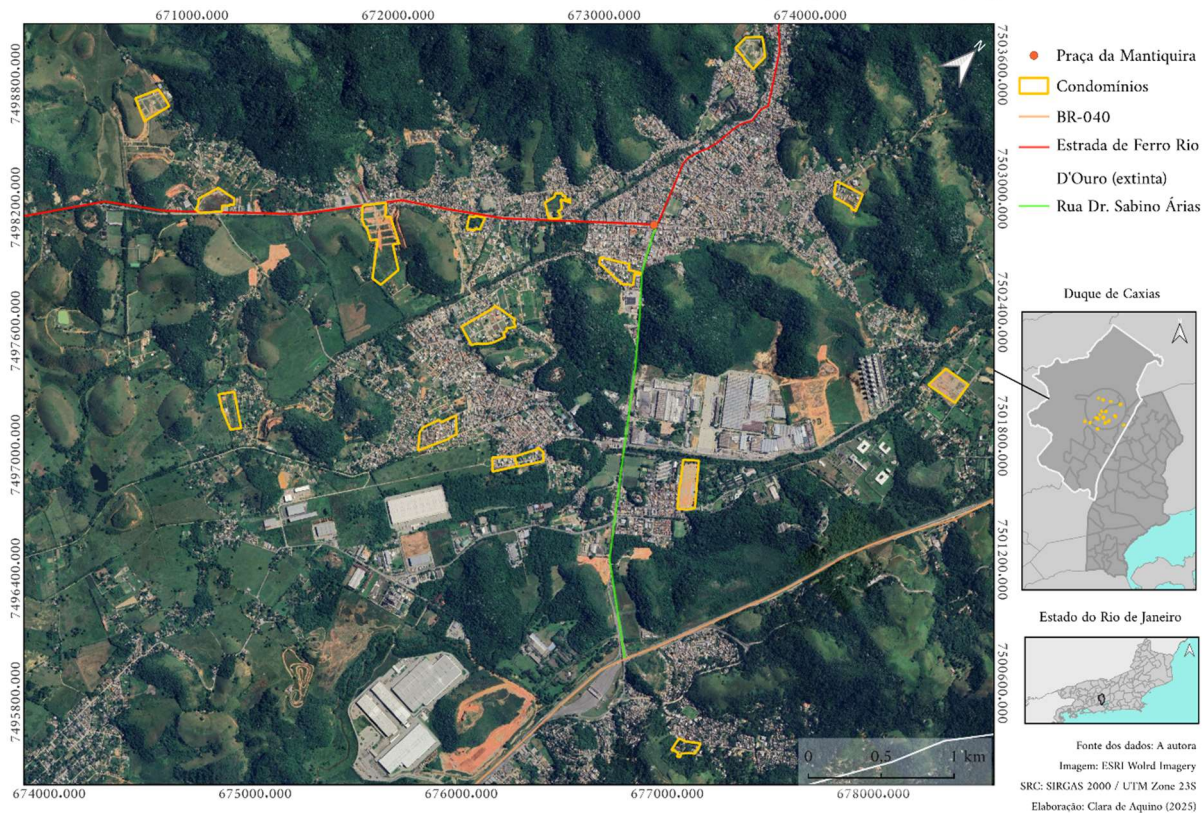
Segundo Cortizo et. Al. (2023), essa prática foi usada, em alguns casos, com a intenção de evadir as exigências reguladas pelo Decreto-Lei 8912, que previa a cessão gratuita de áreas para circulação, espaços verdes, públicos e equipamentos comunitários. Ao se subdividir pelo regime de propriedade horizontal, não era necessário realizar essa cessão, o que se configurou como uma das estratégias do mercado imobiliário para expandir o território.

## **RESULTADOS E DISCUSSÃO**

Foram identificados 17 condomínios de lotes em Xerém. O mapeamento mostrou que eles estão concentrados próximo ao núcleo mais denso de ocupação urbana do distrito e à praça da Mantiquira, principal centralidade de comércio e serviços no distrito. A área onde se concentram os condomínios é delimitada pelas Estradas Rio D'Ouro e Rua Doutor Sabino Árias, as duas principais vias de trânsito que dão acesso ao bairro de Xerém. Cabe ressaltar que a Prefeitura Municipal de Duque de Caxias inaugurou, em fevereiro de 2025, um novo acesso a Xerém que atravessa essa porção do bairro.

Figura 1 – Localização dos condomínios de lotes em Xerém

Condomínios residenciais horizontais em Xerém (Duque de Caxias, RJ)



Fonte: A autora.

A área que concentra os condomínios abriga parte da ocupação mais antiga do distrito de Xerém: é próxima ao local onde se localizam a Vila do Sase e a Vila Santa Alice, ocupações habitadas originalmente por trabalhadores da extinta Fábrica Nacional de Motores, que funcionou entre 1942 e a década de 1980. Toda essa área pertencia originalmente à União Federal, mas os terrenos ocupados pelas vilas operárias foram alvo de regularização fundiária da prefeitura de Duque de Caxias a partir do ano de 2021.

Além disso, essa porção do distrito foi alvo do projeto de loteamento da Companhia Industrial de Desenvolvimento do Estado do Rio de Janeiro (CODIN). Na década de 1970, a área da CODIN foi cedida pela União ao governo do Estado para implantação do loteamento, que, no entanto, não foi levado adiante. Em suma, do ponto de vista da situação fundiária, observou-se que parte dos condomínios está localizada em áreas pertencentes ao Governo Federal.

Foram identificados condomínios produzidos entre os anos de 2008 e 2025. Nota-se, portanto, que o fenômeno é extremamente atual: até a data da elaboração dessa pesquisa, um conjunto de condomínios está sendo anunciado em redes sociais como “em fase de produção”.



No que diz respeito à forma material e à organização espacial, os condomínios possuem regularidade no formato dos lotes, que são predominantemente retangulares, com pequenas exceções. A maior parte dos empreendimentos oferece lotes de tamanho variados; no entanto, a média de área permanece por volta dos 200m<sup>2</sup>.

Figura 2 - Condomínio de lotes em construção no bairro de Xerém



Na imagem da esquerda, avista-se a entrada do condomínio de lotes a partir de uma de suas ruas internas. À direita, a imagem mostra uma vista aérea do condomínio, com destaque para a sua entrada (seta vermelha). A regularidade das ruas e a delimitação de quadras assemelha-se à de um projeto de loteamento. Fonte das imagens: esquerda: acervo pessoal; direita: *Google Earth*, 2024.

Já quanto aos outros elementos materiais, observou-se grande variedade. Parte deles pode ser identificada por meio de placas com seus nomes na entrada; outros, no entanto, são apenas identificados por possuírem portões que dão acesso a uma servidão ou pequena rua com um conjunto de casas. Alguns condomínios possuem guaritas com cancelas que liberam ou não o acesso de carros. Aqueles que ainda estão em fase de construção possuem placas indicando número de telefones para a compra de terrenos - sem, no entanto, divulgar o nome da empresa ou pessoa responsável pela venda ou produção do condomínio.

Para analisar os aspectos da venda e da comercialização dos condomínios, tomemos como exemplo três empreendimentos em construção no 4º distrito, no bairro de Xerém: Garden Village (que já possui lotes ocupados), Quintas da Serra e Garden Club (ambos ainda em fase de construção). A análise das publicações em redes sociais desses três condomínios mostrou que há três temas principais que são apontados como os benefícios e facilidades oferecidos por eles: segurança, que se materializa na existência de dispositivos de controle de acesso ao condomínio e iluminação nas áreas comuns; tranquilidade, possibilitada pelo que é apontado como “proximidade com a natureza”; e a chance de construir uma casa conforme um projeto arquitetônico próprio.



Identificou-se que os lotes nesses três condomínios comercializados por corretores e pequenas empresas imobiliárias, como a Proativa Capital, que anuncia os terrenos via website (<https://www.proativacapital.com.br/>) e por meio da sua página no instagram (@/proativacapital), e a Nóbrega Imóveis, que também comercializa imóveis no estado de Minas Gerais, onde está localizada a sua sede. Uma publicação datada de 19 de março de 2025 em uma página de rede social do condomínio Garden Club apontou a Proativa Capital como a empresa imobiliária responsável pela comercialização dos lotes.

Embora comercializem os lotes, as empresas não são proprietárias dos terrenos, mas atuam na produção da infraestrutura dos condomínios, realizando obras de asfaltamento, criação de calçadas, instalação de rede de energia elétrica e a fazendo a delimitação dos lotes. No momento da venda, os corretores afirmam que há um proprietário “loteador”; no entanto, a informação sobre sua identidade não é divulgada.

Cabe ressaltar que, em diversas ocasiões, membros da política municipal ligados à família do ex-prefeito Washington Reis de Oliveira foram apontados como produtores dos condomínios horizontais pelo Ministério Público Federal. Em 2019, por exemplo, o Ministério Público Federal suspendeu as obras de um condomínio de lotes produzido por empresa que estaria associada a Gutemberg Reis, deputado federal e irmão ex-prefeito do município (EXTRA, 2022).

Durante a venda dos lotes, os corretores anunciam que a documentação dos terrenos é particular, ou seja, os terrenos não possuem registro no cartório de imóveis. Apesar disso, eles afirmam que a maior parte das residências de Xerém não possui documentação atualizada; portanto, a situação fundiária dos terrenos nos condomínios não seria diferente do restante do bairro. Nesse sentido, o fato de quase toda a área do distrito ser caracterizada pela ocupação irregular de terras de terceiros parece criar um sentimento de segurança em relação à não remoção das ocupações.

Nota-se que esses empreendimentos imobiliários se concentram nas áreas com problemas relacionados à legalidade da ocupação da terra — ou seja, terras pertencentes à União Federal onde não foram realizados projetos de regularização fundiária pelo poder público ou terras de titularidade desconhecida. Essa situação é semelhante à das “favelas de luxo” estudadas por Patriota de Moura (2010) na cidade de Brasília: condomínios produzidos em áreas públicas ocupadas irregularmente ou a partir do parcelamento irregular de propriedades privadas e destinados à população de classe média.

Ainda no tocante à formalidade ou informalidade dos empreendimentos imobiliários, apesar de terem sido regulamentados na legislação urbanística municipal de Duque de Caxias





pelo decreto municipal 7181 de 2019, não foram encontrados projetos para os condomínios de lotes localizados no 4º distrito que tenham sido aprovados na Secretaria Municipal de Urbanismo. No entanto, alguns dos condomínios possuem plantas que são disponibilizadas aos compradores para a escolha do lote — o que indica a provável existência de um projeto elaborado para pensar e esquematizar a implantação do empreendimento.

Figura 3 – Planta de condomínio de lotes



Fonte: Acervo pessoal. Disponibilizada por corretor imobiliário.

A ausência de projetos de regularização é mais uma das características que se soma à camada de irregularidades dos condomínios: produzidos em áreas de aparente irregularidade do ponto de vista fundiário, também não possuem aprovação formal do ponto de vista administrativo. Além disso, dada a ilegalidade dos parcelamentos de solo, a aparente participação de membros do poder público municipal institucional na produção dos condomínios parece desafiar a ordem de diferenciação entre a legalidade e a ilegalidade e a formalidade e a informalidade, ocupando o que foi definido por Telles e Hirata como uma “crescente e ampliada zona de indiferenciação entre o legal e o ilegal, o lícito e o ilícito, e que se processa nas relações redefinidas entre o informal, o ilegal e o ilícito.” (TELLES e HIRATA, 2007, p. 177)



## CONSIDERAÇÕES FINAIS

A produção dos condomínios em Xerém é muito semelhante ao processo observado por Patriota de Moura (2007, 2010), em seus trabalhos sobre os condomínios horizontais em Brasília. Em ambos os casos, os condomínios são caracterizados pela ocupação irregular de terras públicas e/ou terras privadas parceladas irregularmente. Além disso, eles têm como característica importante o fato de serem direcionados a classes médias.

A situação de fragilidade fundiária do ponto de vista da propriedade das terras do distrito de Xerém parece contribuir para a proliferação destes empreendimentos imobiliários, que, apesar de terem adquirido a possibilidade de serem reconhecidos como forma urbanística regularizada no município (por meio do decreto municipal 7181 de 2019), permanecem irregulares do ponto de vista da propriedade fundiária. Essa irregularidade parece ser um dos fatores que contribui para a falta de transparência sobre os agentes que produzem tais empreendimentos imobiliários.

Os condomínios, no entanto, são apenas uma das várias formas presentes na urbanização do quarto distrito de Duque de Caxias. A pesquisa da qual este trabalho faz parte tem identificado outros tipos de empreendimentos imobiliários produzidos na área que, junto aos condomínios, compõem um mosaico da urbanização nesta grande área periurbana.

## REFERÊNCIAS

ANDRADE, L. T. de. Condomínios fechados da região metropolitana de Belo Horizonte: novas e velhas experiências. IX Encontro Nacional da ANPUR, Rio de Janeiro, 2001.

BLAKELY, E. J.. SNYDER, M. G. Fortress America: Gated Communities in the United States. Washington D.C./Cambridge Mass.: Brookings Institutions Press/Lincoln Institute of Land Policy. 1997

CALDEIRA, T. P do R. Cidade de Muros: crime, segregação e cidadania em São Paulo. São Paulo: Edusp, 2000.

CORTIZO, D.; PÉREZ, V.; FREDIANI, J. Loteos residenciales en área rural. Reflexiones en torno al mercado inmobiliario y la normativa urbanística en el periurbano del Partido de La Plata. Cuaderno Urbano. Espacio, Cultura, Sociedad, v. 35, n. 35, p. 107-128, ago. 2023

D'OTTAVIANO, M. C. L. Condomínios fechados na Região Metropolitana de São Paulo: fim do modelo centro rico versus periferia pobre?. 2008. Tese (Doutorado em Habitat) - Faculdade de Arquitetura e Urbanismo, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2008. doi:10.11606/T.16.2008.tde-25032010-091246. Acesso em: 2025-05-21



JUSTIÇA suspende obras de condomínio construído por deputado federal. Extra, 20 de abril de 2020. Disponível em: <<https://extra.globo.com/noticias/extra-extra/justica-suspende-obras-de-condominio-construido-por-deputado-federal-24392654.html>>

MOURA, G. G. Condomínios horizontais/loteamentos fechados e a vizinhança (in)desejada: um estudo em Uberlândia/MG. 2008. 270 f. Tese (Doutorado em Ciências Humanas) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2008.

PATRIOTA DE MOURA, C. "Gated Communities in the Aftermath of Modernist Planning: Brasília and Goiânia" Comunicação apresentada na LASA's XXVII International Congress: Montreal. set. 2007.

PATRIOTA DE MOURA, C. Condomínios horizontais em Brasília: elementos e composições. Antropolítica - Revista Contemporânea De Antropologia, 1(28). 2011.

RAPOSO, R. Condomínios fechados em Lisboa: Paradigma e Paisagem. Análise Social, vol. XLIII, 2008, p. 109-131.

TELLES, V. da S. HIRATA, D.V. Cidade e práticas urbanas: nas fronteiras incertas entre o ilegal, o informal e o ilícito . Estudos Avançados, 21(61), 173-191, 2007.

ZACCHI, R. C. O papel dos proprietários fundiários e do Estado no processo de conversão de terras rurais em urbanas e na produção de loteamentos fechados: Campos dos Goytacazes/RJ (1980-2011). Dissertação (Mestrado em Políticas Sociais) – Universidade Federal do Norte Fluminense Darcy Ribeiro, 2012. 170 fls.