

INSTITUTO FEDERAL DE EDUCAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA DO RIO
GRANDE DO NORTE

DÉCIO RANIERY DOS SANTOS BEZERRA

**MIGRAÇÃO INTRAMETROPOLITANA E MOBILIDADE ESPACIAL NATAL - SÃO
GONÇALO DO AMARANTE (RN): O CASO DOS MORADORES DO
CONDOMÍNIO HABITACIONAL MIRANTES DA LAGOA**

NATAL

2025

DÉCIO RANIERY DOS SANTOS BEZERRA

**MIGRAÇÃO INTRAMETROPOLITANA E MOBILIDADE ESPACIAL NATAL - SÃO
GONÇALO DO AMARANTE (RN): O CASO DOS MORADORES DO
CONDOMÍNIO HABITACIONAL MIRANTES DA LAGOA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Licenciatura de Geografia do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte, em cumprimento às exigências legais como requisito parcial à obtenção do título de Licenciado em Geografia.

Orientadora: Profa. Dra. Maria Cristina Cavalcanti Araújo.

NATAL

2025

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Estado do Rio Grande do Norte – IFRN
Sistema Integrado de Bibliotecas – SIBi

Bezerra, Décio Raniery dos Santos.

B574m Migração intrametropolitana e mobilidade espacial Natal – São Gonçalo do Amarante (RN) : o caso dos moradores do condomínio habitacional Mirantes da Lagoa / Décio Raniery dos Santos Bezerra. – 2025.
50 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte, Natal, 2025.
Orientador(a): Dra. Maria Cristina Cavalcanti Araújo.

1. Geografia urbana. 2. Migração intrametropolitana – Natal – São Gonçalo do Amarante (RN). 3. Mobilidade urbana. 4. Habitação Social. 5. Região metropolitana de Natal I. Título.

SIBi/IFRN

CDU 911.3(813.2)

Elaborada pela Bibliotecária
Sandra Nery S. Bigois – CRB-15/439

DÉCIO RANIERY DOS SANTOS BEZERRA

**MIGRAÇÃO INTRAMETROPOLITANA E MOBILIDADE ESPACIAL NATAL - SÃO
GONÇALO DO AMARANTE (RN): O CASO DOS MORADORES DO
CONDOMÍNIO HABITACIONAL MIRANTES DA LAGOA**

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Licenciatura em Geografia do Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte, em cumprimento às exigências legais como requisito parcial à obtenção do título de Licenciado em Geografia.

Trabalho de Conclusão de Curso, aprovado (a) em 09/02/2026 pela seguinte Banca Examinadora:

Maria Cristina Cavalcanti Araújo. Dra. – Orientadora

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte

Maria Luiza de Medeiros Galvão. Dra. – Examinador interno

Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte

André Elias de Oliveira Nobrega. Msc. – Examinador externo

Escola Municipal de Ensino Fundamental Júlia Figueiredo

AGRADECIMENTOS

Primeiramente, agradeço a Deus pois se não fosse Ele em minha vida, nem aqui eu estaria, por muitas vezes o desânimo vinha me fazer desistir, mas foi com a confiança em Deus que me fez chegar até aqui. Também agradeço a João Matheus por sempre estar ao meu lado, me ajudando a tornar essa trajetória mais leve.

Agradeço também à minha orientadora Prof. Doutora Maria Cristina, por não desistir de mim e ser essa pessoa atenciosa e paciente para comigo.

E agradeço demais a minha mãe Francisca Gonçalves do Nascimento, que sempre me guiou pelo caminho correto, que mesmo ela não tendo a oportunidade de concluir seus estudos, garantiu que eu concluísse os meus.

Obrigado minha mãe, por muitas vezes dormir nas portas das escolas para garantir uma vaga, que eu tivesse uma educação pública de qualidade, sei que por muitas vezes a senhora fazia o possível e hoje quero retribuir, me tornando um professor e seguindo nessa carreira que é a base para qualquer profissão.

RESUMO

A presente monografia analisa o processo de migração intrametropolitana de moradores da cidade de Natal/RN para o município de São Gonçalo do Amarante/RN, com foco no condomínio habitacional Mirantes da Lagoa. O estudo parte da constatação do crescimento populacional desse empreendimento e busca compreender os fatores que motivaram a mudança de município, bem como os impactos desse deslocamento na vida cotidiana dos moradores. A pesquisa fundamenta-se nos referenciais da Geografia Urbana e da Geografia da População, dialogando com autores que discutem a produção desigual do espaço urbano, as políticas habitacionais e a expansão periférica das cidades brasileiras. Metodologicamente, adotou-se uma abordagem qualitativa, com aplicação de questionários aos moradores do condomínio, entrevista com o síndico e observação direta, além do levantamento e análise de dados estatísticos. Foram investigados aspectos como o perfil socioeconômico dos residentes, a origem espacial dos migrantes, os motivos da migração e as mudanças ocorridas na rotina diária, especialmente no que se refere à mobilidade urbana, aos deslocamentos pendulares e ao acesso a serviços básicos, como trabalho, educação e saúde. Os resultados indicam que a principal motivação para a migração está relacionada à busca por moradia mais acessível, viabilizada por programas habitacionais e pelo menor custo imobiliário em São Gonçalo do Amarante. Contudo, a mudança também gerou novos desafios, como o aumento do tempo e do custo dos deslocamentos diários, a dependência dos serviços concentrados em Natal e limitações na infraestrutura urbana do entorno do condomínio. Conclui-se que o Mirantes da Lagoa se configura como um espaço de fixação residencial associado à periferização da moradia popular, evidenciando contradições das políticas habitacionais e da urbanização na Região Metropolitana de Natal.

Palavras-chave: Migração intrametropolitana; Urbanização; Habitação social; Mobilidade urbana; Região Metropolitana de Natal.

ABSTRACT

This monograph analyzes the process of intrametropolitan migration of residents from the city of Natal, Rio Grande do Norte (RN), to the municipality of São Gonçalo do Amarante (RN), with a focus on the Mirantes da Lagoa housing condominium. The study is based on the observation of the population growth of this development and seeks to understand the factors that motivated the change of municipality, as well as the impacts of this relocation on the daily lives of residents. The research is grounded in the theoretical frameworks of Urban Geography and Population Geography, engaging with authors who discuss the unequal production of urban space, housing policies, and the peripheral expansion of Brazilian cities. Methodologically, a qualitative approach was adopted, including the application of questionnaires to condominium residents, an interview with the building manager, and direct observation, in addition to the collection and analysis of statistical data. Aspects such as the socioeconomic profile of residents, the spatial origin of migrants, the reasons for migration, and changes in daily routines were investigated, especially with regard to urban mobility, commuting patterns, and access to basic services such as employment, education, and healthcare. The results indicate that the main motivation for migration is related to the search for more affordable housing, enabled by housing programs and lower real estate costs in São Gonçalo do Amarante. However, the relocation also generated new challenges, such as increased time and cost of daily commuting, dependence on services concentrated in Natal, and limitations in the urban infrastructure surrounding the condominium. It is concluded that Mirantes da Lagoa constitutes a space of residential settlement associated with the peripheralization of low-income housing, revealing contradictions inherent in housing policies and urbanization processes in the Natal Metropolitan Region.

Keywords: Intrametropolitan migration; Urbanization; Social housing; Urban mobility; Natal Metropolitan Region.

LISTA DE ILUSTRAÇÕES

Mapa	Mapa de localização do Condomínio Mirantes da Lagoa, São Gonçalo do Amarante /RN.....	2
Figura 1	Fachada do Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa, em São Gonçalo do Amarante/RN	6
Figura 2	Infraestrutura de lazer e convivência no Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa: academia de musculação, piscina e quadra	39
Figura 3	Infraestrutura de mobilidade no entorno do Condomínio Mirantes da Lagoa: ponto de ônibus e estação ferroviária desativada.....	40
Figura 4	Comércio local na praça de convivência do condomínio.....	41
Gráfico 1	Idade.....	24
Gráfico 2	Estado civil dos respondentes.....	25
Gráfico 3	Perfil de escolaridade dos respondentes.....	27
Gráfico 4	Número de moradores na unidade habitacional.....	28
Gráfico 5	Situação Habitacional dos Moradores Pesquisados.....	29
Gráfico 6	Renda média familiar dos entrevistados.....	31
Gráfico 7	Tempo de moradia no Condomínio Mirante da Lagoa.....	32
Gráfico 8	Origem residencial dos moradores antes da migração para o condomínio Mirantes da Lagoa.....	34
Gráfico 9	Avaliação comparativa da moradia atual em relação à residência anterior.....	36
Gráfico 10	Localização do trabalho e/ou estudo dos moradores do condomínio Mirantes da Lagoa.....	37
Gráfico 11	Meios de deslocamento utilizados diariamente pelos moradores do condomínio Mirantes da Lagoa	38
Gráfico 12	Avaliação dos moradores sobre a oferta de transporte público na região do condomínio Mirantes da Lagoa.....	40

Gráfico 13	Avaliação de acesso a serviços públicos no entorno do condomínio Mirantes da Lagoa.....	42
Gráfico 14	Percepção dos moradores sobre a qualidade de vida após a mudança para o condomínio Mirantes da Lagoa.....	44
Gráfico 15	Principais dificuldades enfrentados pelos moradores no cotidiano após a migração intrametropolitana.....	45
Gráfico 16	Avaliação dos moradores sobre o custo de vida após a mudança para o condomínio Mirantes da Lagoa.....	46

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Principais fatores associados à decisão de migração para o Condomínio Mirantes da Lagoa	35
--	----

LISTA DE ABREVIATURAS

CNAT	Campus Natal-Central
IFRN	Instituto Federal de Educação, Ciência e Tecnologia do Rio Grande do Norte
UBS	Unidade Básica de Saúde
RMN	Região Metropolitana de Natal
IBGE	Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística
MCMV	Minha casa, minha vida
SGA	São Gonçalo do Amarante

SUMÁRIO

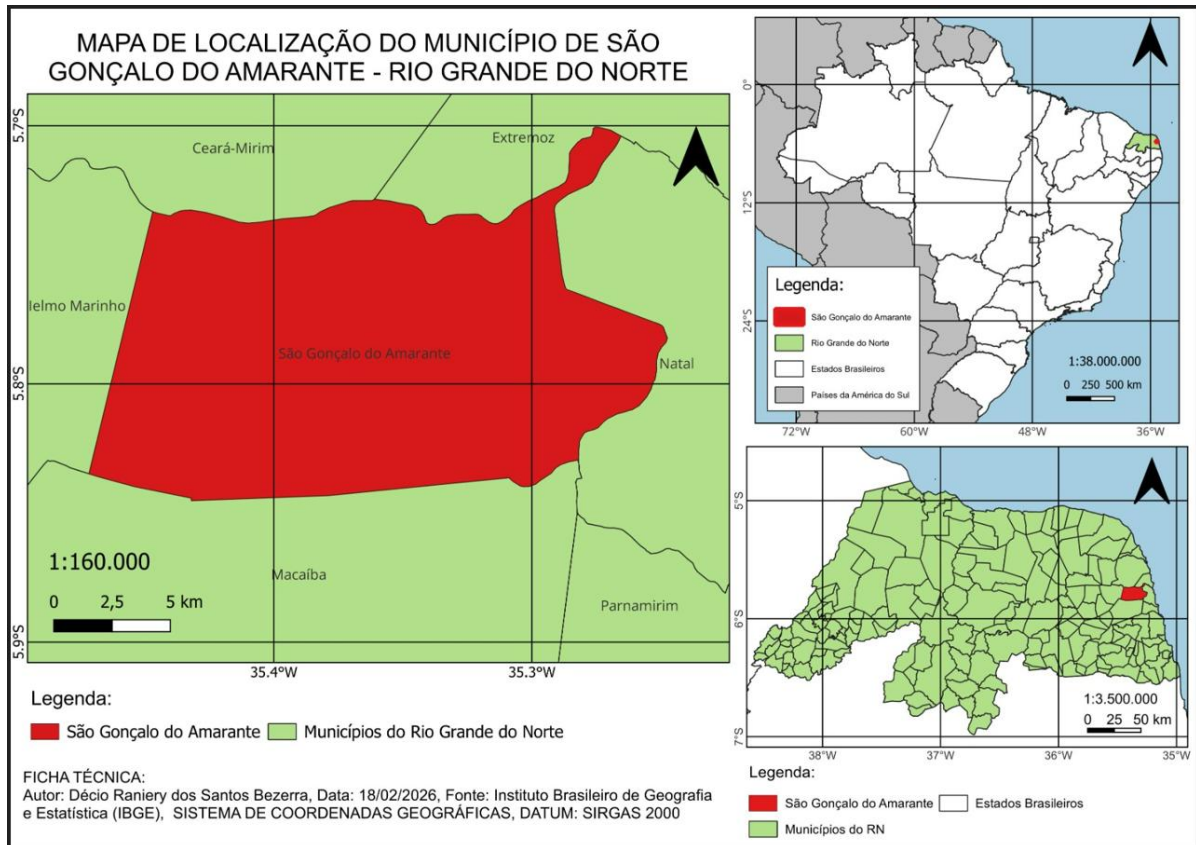
1	INTRODUÇÃO	1
2	PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS	4
2.1	TIPO DE PESQUISA E ABORDAGEM	5
2.2	DELIMITAÇÃO DO CAMPO EMPÍRICO	5
2.3	INSTRUMENTOS DE COLETA DE DADOS	7
2.4	SUJEITOS DA PESQUISA	7
2.5	PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE DOS DADOS	8
3	REFERENCIAL TEÓRICO	9
3.1	MIGRAÇÃO E MOBILIDADE POPULACIONAL	9
3.2	URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO PERIFÉRICA NO BRASIL	12
3.3	POLÍTICAS HABITACIONAIS E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO	14
3.4	MIGRAÇÃO INTRAMETROPOLITANA E PERIFERIZAÇÃO	16
3.5	CONTEXTO METROPOLITANO DE NATAL E O CASO DO CONDOMÍNIO MIRANTES DA LAGOA	19
4	ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS DADOS	22
4.1	PERFIL SOCIOECONÔMICO DOS MORADORES	22
4.2	MOTIVAÇÃO DA MIGRAÇÃO INTRAMETROPOLITANA	32
4.3	IMPACTOS DA MIGRAÇÃO NA ROTINA DOS MORADORES	35
4.4	INFRAESTRUTURA URBANA E SOCIOESPACIAL DO CONDOMÍNIO	37
4.5	SÍNTESE ANALÍTICA: MIGRAÇÃO, PERIFERIZAÇÃO E DESIGUALDADE URBANA	42
5	CONCLUSÃO	46
	REFERÊNCIAS	48
	APÊNDICES	49

1 INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, as cidades brasileiras têm passado por intensos processos de transformação urbana, marcados pela expansão das áreas periféricas e pelo crescimento dos municípios vizinhos às capitais. Esse movimento está diretamente relacionado ao aumento do custo de vida, à valorização imobiliária nas áreas centrais e à implantação de políticas habitacionais voltadas, sobretudo, às camadas populares em regiões cada vez mais afastadas dos centros urbanos. Nesse contexto, a migração de moradores da cidade de Natal/RN para municípios da Região Metropolitana de Natal (RMN), como São Gonçalo do Amarante/RN, tem se intensificado, revelando dinâmicas importantes da urbanização contemporânea e da produção desigual do espaço.

Inserido nessa realidade, o presente trabalho tem como foco o condomínio habitacional Mirantes da Lagoa, localizado no município de São Gonçalo do Amarante/RN, às margens da BR-101 Norte (Figura 1). O empreendimento tem atraído um número significativo de famílias oriundas da capital potiguar, sobretudo em razão da maior acessibilidade à moradia proporcionada por programas habitacionais e pelo mercado imobiliário local. A pesquisa parte da constatação do crescimento populacional expressivo nessa área e busca compreender como esse movimento migratório intrametropolitano reflete as dinâmicas urbanas, sociais e econômicas da RMN.

Mapa - Localização espacial do município de São Gonçalo do Amarante/RN.



Fonte : Elaboração própria (2026)

A escolha do tema justifica-se pela necessidade de compreender os processos recentes de expansão urbana na metrópole potiguar, especialmente aqueles associados às políticas públicas de habitação social. Como destacam Maricato (2011) e Rolnik (2015), tais políticas, embora ampliem o acesso à moradia, frequentemente contribuem para o deslocamento de populações de baixa renda para áreas periféricas, reforçando padrões de segregação socioespacial e impondo novos desafios relacionados à mobilidade urbana, ao acesso a serviços básicos e à qualidade de vida. O condomínio Mirantes da Lagoa constitui, portanto, um exemplo concreto de migração intrametropolitana, permitindo observar como essas políticas se materializam no espaço e no cotidiano dos moradores.

Do ponto de vista acadêmico, a pesquisa se mostra relevante por contribuir com os estudos da Geografia Urbana e da Geografia da População, ao aprofundar a análise sobre migração intrametropolitana, mobilidade residencial e produção desigual do espaço na Região Metropolitana de Natal. O trabalho dialoga com autores

como Santos (2008), que discute as relações entre território, técnica e desigualdade; Carlos (2007), ao problematizar a produção do espaço urbano e as contradições da metrópole; Maricato (2011) e Rolnik (2015), que analisam criticamente as políticas habitacionais no Brasil; além de Marques (2012), ao tratar dos deslocamentos intrametropolitanos e da mobilidade residencial em contextos de segregação urbana.

A relevância pessoal do estudo está diretamente relacionada ao fato de o autor ser morador do condomínio habitacional Mirantes da Lagoa. A vivência cotidiana nesse espaço possibilitou a observação direta das dificuldades enfrentadas pelos residentes, especialmente no que se refere aos deslocamentos diários, à dependência dos serviços concentrados em Natal, às limitações da infraestrutura urbana local e às estratégias adotadas pelos moradores para conciliar trabalho, estudo e vida familiar. Essa condição de morador-pesquisador contribui para uma compreensão mais sensível e comprometida com a realidade investigada, sem perder o rigor acadêmico necessário à análise científica.

Nesse sentido, a pesquisa busca responder à seguinte questão norteadora: quais fatores levaram os moradores de Natal/RN a migrarem para o condomínio habitacional Mirantes da Lagoa, em São Gonçalo do Amarante/RN, e de que forma essa mudança impactou sua rotina cotidiana, especialmente no que se refere ao trabalho, ao estudo, à mobilidade urbana e ao acesso a serviços básicos? Parte-se da hipótese de que a busca por moradia mais acessível constitui o principal fator de atração, embora essa escolha resulte em novos desafios relacionados à distância, ao tempo de deslocamento e à integração socioespacial.

Diante disso, o objetivo geral do trabalho é compreender os principais motivos que levaram moradores de Natal/RN a migrarem para o condomínio habitacional Mirantes da Lagoa, em São Gonçalo do Amarante/RN. Como objetivos específicos, busca-se caracterizar o perfil socioeconômico dos moradores do condomínio; identificar a origem residencial desses moradores, apontando os bairros ou regiões de Natal de onde migraram; e analisar os impactos da mudança de município na rotina cotidiana, com ênfase nos deslocamentos diários, no acesso ao trabalho, ao estudo e aos serviços públicos.

Metodologicamente, a pesquisa combina abordagem qualitativa, levantamento de dados estatísticos e observação direta, permitindo analisar tanto os aspectos

objetivos quanto às percepções dos moradores sobre o processo de migração. Também são considerados os movimentos pendulares realizados diariamente, uma vez que muitos residentes mantêm vínculos de trabalho, estudo e acesso a serviços em Natal, retornando ao município de residência apenas no período noturno, fenômeno que expressa as contradições da metropolização brasileira (Silva; Pereira, 2021).

Quanto à organização do trabalho, esta monografia encontra-se estruturada em cinco partes principais. Após esta introdução, que apresenta o tema, a justificativa, o problema de pesquisa e os objetivos, são descritos os procedimentos metodológicos adotados, detalhando o tipo de pesquisa, os instrumentos de coleta de dados e os métodos de análise. Em seguida, apresenta-se o referencial teórico, que discute os conceitos de migração, urbanização, políticas habitacionais e migração intrametropolitana, além de contextualizar a Região Metropolitana de Natal. Posteriormente, são analisados e discutidos os dados empíricos, abordando o perfil socioeconômico dos moradores e os impactos da migração em sua vida cotidiana. Por fim, nas conclusões, são sintetizados os principais resultados da pesquisa, destacando suas contribuições acadêmicas e sociais, bem como as limitações do estudo e possibilidades para investigações futuras.

2 PROCEDIMENTOS METODOLÓGICOS

A definição dos procedimentos metodológicos constitui uma etapa central da pesquisa científica, pois orienta o caminho adotado para alcançar os objetivos propostos e responder às questões norteadoras do estudo. Conforme destacam Minayo (2014) e Gil (2019), a metodologia deve estar diretamente articulada ao objeto de investigação, garantindo coerência entre o problema de pesquisa, os instrumentos utilizados e as formas de análise dos dados.

Nesta seção são apresentados o tipo de pesquisa e a abordagem adotada, a delimitação do campo empírico, os instrumentos de coleta de dados, os sujeitos da pesquisa e os procedimentos de análise das informações. A sistematização desses elementos visa assegurar rigor metodológico, validade dos resultados e consistência interpretativa ao longo da investigação.

2.1 TIPO DE PESQUISA E ABORDAGEM

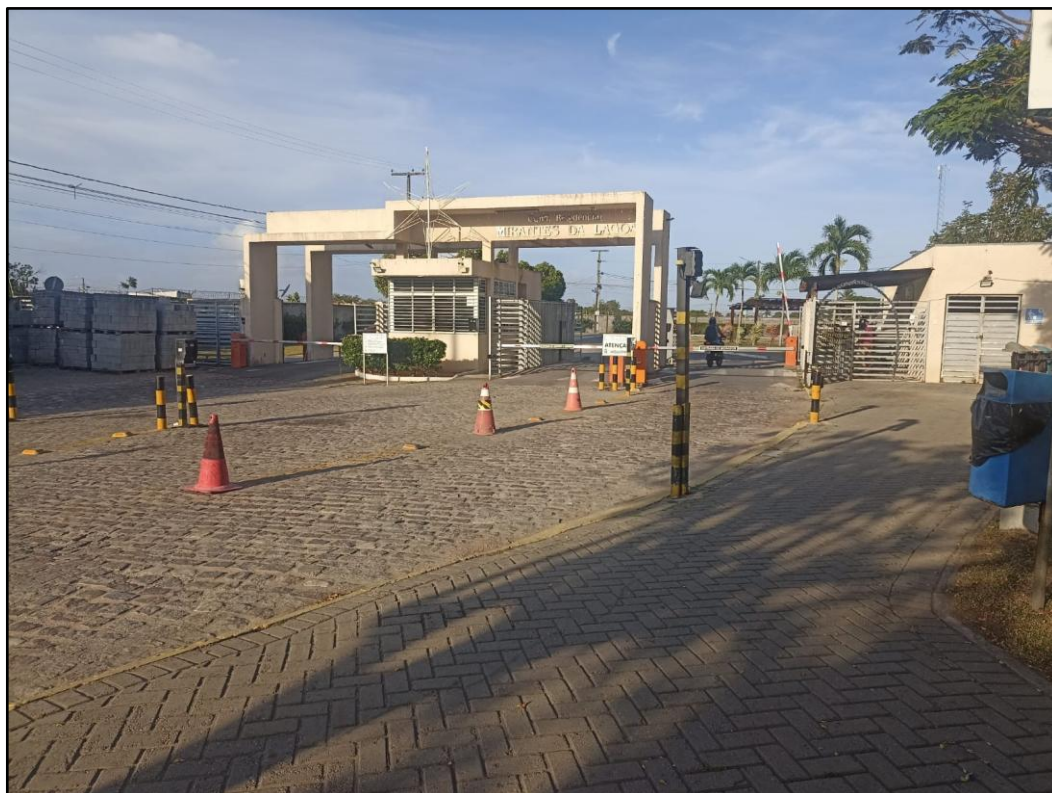
A pesquisa caracteriza-se como qualitativa, com enfoque descritivo e interpretativo, voltada à compreensão dos fatores sociais, econômicos e espaciais que motivaram a migração de moradores de Natal/RN para o condomínio habitacional Mirantes da Lagoa, em São Gonçalo do Amarante/RN. A escolha pela abordagem qualitativa justifica-se pelo fato de que o objeto de estudo envolve percepções, experiências e significados atribuídos pelos sujeitos ao processo migratório e às transformações vivenciadas em seu cotidiano.

De acordo com Gil (2019), a pesquisa qualitativa permite uma aproximação mais profunda com a realidade estudada, possibilitando interpretar fenômenos sociais para além de dados numéricos. Nessa mesma perspectiva, Demo (2011) ressalta que esse tipo de abordagem valoriza a compreensão crítica da realidade social, considerando os contextos e as relações que estruturam os fenômenos investigados. Assim, ao analisar a migração intrametropolitana, busca-se compreender não apenas o deslocamento espacial em si, mas também suas implicações na vida dos moradores, especialmente no que diz respeito à mobilidade, ao acesso a serviços e à qualidade de vida.

2.2 DELIMITAÇÃO DO CAMPO EMPÍRICO

O campo empírico da pesquisa corresponde ao condomínio habitacional Mirantes da Lagoa (Figura 1), localizado no município de São Gonçalo do Amarante/RN, integrante da Região Metropolitana de Natal. O empreendimento situa-se às margens da BR-101 Norte, em uma área marcada por intenso processo de expansão urbana e recente crescimento populacional, impulsionado, sobretudo, pela implantação de conjuntos habitacionais destinados às camadas populares.

Figura 1 – Fachada do Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa, em São Gonçalo do Amarante/RN



Fonte: Acervo do autor (2025).

O condomínio foi construído no âmbito de programas habitacionais destinados às camadas populares, apresentando-se como alternativa de moradia a custos mais acessíveis em comparação ao mercado imobiliário de Natal. Composto por um conjunto expressivo de unidades residenciais, o espaço reúne famílias de diferentes origens, mas em sua maioria provenientes de bairros periféricos da capital.

A escolha do Mirantes da Lagoa como recorte empírico deve-se à sua relevância enquanto exemplo das transformações socioespaciais que marcam a metrópole potiguar. O empreendimento reflete, simultaneamente, a materialização das políticas habitacionais voltadas à população de baixa renda e os desafios decorrentes da periferização, como a carência de infraestrutura adequada, a necessidade de deslocamentos pendulares para acesso ao trabalho, ao estudo e a serviços básicos, além da reconfiguração das relações sociais em um novo território de moradia.

Assim, a delimitação desse campo empírico permite observar, em escala local, os efeitos das dinâmicas urbanas mais amplas que caracterizam a Região Metropolitana de Natal, oferecendo subsídios para compreender os processos de

migração intrametropolitana, segregação socioespacial e produção desigual do espaço urbano.

2.3 INSTRUMENTOS DE COLETA DE DADOS

A coleta de dados foi realizada por meio de procedimentos complementares, combinando fontes primárias e secundárias, conforme recomendam Marconi e Lakatos (2017) para pesquisas de caráter social. Inicialmente, aplicaram-se questionários semiabertos a 50 (cinquenta) moradores do condomínio Mirantes da Lagoa, com o objetivo de levantar informações sobre o perfil socioeconômico, a origem residencial, os motivos da migração e as percepções acerca da infraestrutura urbana, da mobilidade e da qualidade de vida no novo território de moradia.

O uso do questionário semiaberto possibilitou articular questões objetivas com respostas mais livres, permitindo aos participantes expressarem suas experiências e opiniões de forma mais detalhada. Além disso, foi realizada uma entrevista com o síndico do condomínio, buscando compreender aspectos relacionados à dinâmica interna do empreendimento, à gestão condominial e às principais demandas enfrentadas pelos moradores.

Como complemento aos dados primários, foram utilizados dados secundários provenientes de fontes oficiais, como o Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), documentos da Prefeitura Municipal de São Gonçalo do Amarante e instrumentos de planejamento urbano, a exemplo do Plano Diretor. Também foram consultadas produções acadêmicas relacionadas à urbanização, migração intrametropolitana e políticas habitacionais, de modo a contextualizar empiricamente os dados coletados e dialogar com a literatura especializada.

2.4 SUJEITOS DA PESQUISA

Os sujeitos da pesquisa são os moradores do condomínio habitacional Mirantes da Lagoa, onde 50 (cinquenta) moradores aceitaram participar voluntariamente do estudo. A seleção dos participantes ocorreu por meio de amostragem não probabilística por conveniência, considerando a acessibilidade, a disponibilidade e o interesse dos moradores em responder ao questionário. Segundo Gil (2019), esse tipo

de amostragem é comum em pesquisas qualitativas, especialmente quando o objetivo central é compreender fenômenos sociais a partir das experiências dos sujeitos envolvidos.

Além dos moradores, incluiu-se como sujeito da pesquisa o síndico do condomínio, cuja participação contribuiu para ampliar a compreensão sobre a organização interna do empreendimento, os desafios administrativos e as demandas recorrentes relacionadas à infraestrutura e aos serviços urbanos. Essa combinação de diferentes sujeitos permitiu articular as percepções individuais dos moradores com uma visão mais geral sobre o funcionamento e as problemáticas do condomínio.

2.5 PROCEDIMENTOS DE ANÁLISE DE DADOS

A análise dos dados seguiu uma abordagem descritiva e interpretativa, coerente com os pressupostos da pesquisa qualitativa. As informações obtidas por meio dos questionários e da entrevista foram organizadas em categorias temáticas relacionadas aos objetivos da pesquisa, como perfil socioeconômico, motivos da migração, mobilidade urbana e acesso a serviços básicos.

De acordo com Demo (2011), a análise qualitativa exige uma leitura crítica dos dados, buscando compreender os sentidos e as relações que emergem das falas e das experiências dos sujeitos. Assim, os resultados foram interpretados à luz do referencial teórico adotado, articulando os dados empíricos às discussões sobre migração intrametropolitana, políticas habitacionais e expansão periférica. Esse procedimento possibilitou identificar padrões, recorrências e contradições, contribuindo para uma compreensão mais ampla dos impactos da migração para o condomínio Mirantes da Lagoa e para a dinâmica urbana da Região Metropolitana de Natal.

3 REFERENCIAL TEÓRICO

O referencial teórico deste projeto de monografia apresenta as bases conceituais e analíticas que sustentam a investigação sobre a migração intrametropolitana entre Natal e São Gonçalo do Amarante, com foco no condomínio habitacional Mirantes da Lagoa. Nesta seção, serão discutidos conceitos fundamentais sobre migração e mobilidade populacional, urbanização e expansão periférica no Brasil, políticas habitacionais e seus impactos na configuração do espaço urbano, bem como estudos específicos sobre a dinâmica metropolitana da Região Metropolitana de Natal. A construção deste referencial busca compreender os processos sociais, econômicos e espaciais que estruturam o fenômeno estudado, fundamentando a análise empírica e possibilitando uma leitura crítica das desigualdades socioespaciais que marcam a urbanização brasileira contemporânea.

3.1 MIGRAÇÃO E MOBILIDADE POPULACIONAL

A migração constitui um fenômeno social complexo, relacionado às mudanças permanentes ou semipermanentes de residência de indivíduos ou grupos, produzindo impactos diretos nas dinâmicas demográficas, sociais, econômicas e espaciais dos territórios de origem e destino. Mais do que um simples deslocamento físico, a migração deve ser compreendida como um processo social profundamente articulado às desigualdades históricas na distribuição de oportunidades, infraestrutura e serviços entre diferentes regiões e áreas urbanas.

Nesse sentido, Marques (2012) ressalta que os movimentos migratórios refletem as assimetrias estruturais do desenvolvimento territorial brasileiro, sendo expressão das diferenças no acesso ao trabalho, à moradia e aos serviços urbanos. A migração, portanto, não ocorre de forma aleatória, mas responde a contextos socioeconômicos específicos que condicionam as possibilidades de permanência ou deslocamento das populações.

Na perspectiva geográfica, a migração está diretamente vinculada aos processos de reprodução social e às contradições do espaço produzido pelo capitalismo. Santos (2008, p. 96) afirma que “o espaço é, ao mesmo tempo, condição,

meio e produto da ação humana”, o que permite compreender a migração como parte das estratégias adotadas pelos indivíduos frente às desigualdades territoriais. Assim, os deslocamentos populacionais revelam a busca por melhores condições de vida, trabalho e acesso à cidade, diante de um desenvolvimento urbano profundamente desigual.

Os fatores que impulsionam os movimentos migratórios costumam ser classificados em fatores de repulsão e de atração. Entre os fatores de repulsão destacam-se o desemprego, os baixos salários, a precariedade da infraestrutura urbana, a violência, a degradação ambiental e a ocorrência de desastres naturais, especialmente em áreas urbanas vulneráveis. No contexto brasileiro, cidades como Natal/RN enfrentam recorrentes problemas de alagamentos associados à insuficiência dos sistemas de drenagem, o que intensifica a vulnerabilidade socioambiental e contribui para processos de deslocamento populacional (Rolnik, 2015).

Por outro lado, os fatores de atração estão relacionados à expectativa de acesso a emprego formal, melhores condições de renda, políticas habitacionais, infraestrutura urbana e serviços essenciais, como saúde e educação. Desse modo, a migração pode ser entendida como uma estratégia adaptativa das populações frente às desigualdades socioespaciais que caracterizam a urbanização brasileira contemporânea.

Do ponto de vista conceitual, a migração pode ser classificada de acordo com a escala territorial em que ocorre. A migração interna refere-se aos deslocamentos realizados dentro de um mesmo país; a migração intrarregional ocorre no interior de uma mesma região geográfica; a migração intrametropolitana diz respeito aos deslocamentos entre municípios pertencentes a uma mesma região metropolitana, como no caso de Natal e São Gonçalo do Amarante; enquanto a migração intraurbana corresponde às mudanças de residência dentro do mesmo município, como entre bairros distintos (Marques, 2012; Silva; Pereira, 2021).

Além da migração residencial, destaca-se a mobilidade populacional cotidiana, especialmente os deslocamentos pendulares. Esses movimentos correspondem aos deslocamentos diários ou periódicos entre a residência e os locais de trabalho, estudo, saúde ou lazer, sem alteração do domicílio. Segundo Silva e Pereira (2021, p. 58), “a

mobilidade pendular expressa a fragmentação funcional do espaço urbano e metropolitano, evidenciando a separação entre morar, trabalhar e acessar serviços”. Tal dinâmica é intensificada pela concentração de empregos e equipamentos urbanos em áreas centrais, em contraste com a expansão residencial periférica.

Dados do IBGE (2022) indicam que aproximadamente 19,2 milhões de pessoas residiam fora de sua região de nascimento, sendo que 10,4 milhões eram originárias da Região Nordeste. Dentre esses migrantes nordestinos, cerca de 65,5% encontravam-se na Região Sudeste, evidenciando a permanência dos fluxos inter-regionais históricos. No entanto, observa-se, nas últimas décadas, o crescimento dos deslocamentos intrarregionais e intrametropolitanos, impulsionados, sobretudo, por questões habitacionais, como a busca por moradia mais acessível em municípios periféricos das regiões metropolitanas (Rolnik, 2015).

Do ponto de vista conceitual, a migração pode ser classificada segundo seu alcance territorial:

- I. Migração interna, quando ocorre dentro do mesmo país, seja entre estados ou regiões;
- II. Migração intrarregional, quando se dá dentro de uma mesma região geográfica;
- III. Migração intrametropolitana, quando o deslocamento populacional ocorre entre municípios pertencentes à mesma região metropolitana, como no caso de Natal e São Gonçalo do Amarante;
- IV. Migração intraurbana, quando o movimento é realizado dentro do mesmo município, por exemplo, mudanças entre bairros. (Marques, 2012; Silva & Pereira, 2021).

Além da migração residencial propriamente dita, destaca-se a mobilidade populacional cotidiana, que abrange os deslocamentos pendulares. Os movimentos pendulares referem-se aos deslocamentos diários ou periódicos dos indivíduos entre sua residência e os locais de trabalho, estudo, saúde ou lazer, sem mudança de domicílio. Esses deslocamentos são fortemente influenciados pela distribuição desigual de empregos e serviços no espaço urbano e metropolitano, como discutem Silva e Pereira (2021) em estudos sobre a mobilidade nas regiões metropolitanas brasileiras.

Nesse contexto, Rolnik (2015, p. 199) destaca que “o acesso à moradia tem ocorrido, muitas vezes, dissociado do acesso pleno à cidade”, o que contribui para a intensificação da periferização urbana e do aumento dos deslocamentos cotidianos. Assim, compreender a migração e a mobilidade populacional exige uma análise integrada das desigualdades territoriais, das políticas públicas e dos impactos desses processos na vida cotidiana das populações.

Esses conceitos são fundamentais para a compreensão do fenômeno analisado nesta pesquisa, que investiga a migração intrametropolitana entre Natal e São Gonçalo do Amarante, inserida no contexto de expansão periférica, reestruturação socioespacial e aprofundamento das desigualdades urbanas na Região Metropolitana de Natal.

3.2 URBANIZAÇÃO E EXPANSÃO PERIFÉRICA NO BRASIL

A migração intrametropolitana tem se consolidado como um fenômeno recorrente nas regiões metropolitanas brasileiras, caracterizando-se pelo deslocamento de populações entre municípios que integram um mesmo aglomerado urbano. Esse processo não ocorre de forma isolada, mas está profundamente vinculado às dinâmicas da urbanização desigual e à reprodução das desigualdades socioespaciais, expressando as contradições históricas do desenvolvimento urbano no Brasil.

Segundo Marques (2012), a expansão urbana brasileira ocorreu de maneira fragmentada e seletiva, privilegiando determinadas áreas em detrimento de outras. Nesse contexto, a migração intrametropolitana surge como resultado direto do encarecimento da terra urbana nas áreas centrais, associado à valorização imobiliária, à especulação fundiária e aos processos de gentrificação. Esses fatores contribuem para o deslocamento progressivo das populações de menor renda para municípios periféricos, onde o solo urbano apresenta menor valor de mercado.

Silva e Pereira (2021) destacam que esse movimento é intensificado pela ausência de políticas habitacionais articuladas ao planejamento urbano e metropolitano. A produção de grandes conjuntos habitacionais em áreas periféricas, muitas vezes distantes dos principais centros de emprego e serviços, atende à lógica

do mercado imobiliário e à viabilidade econômica dos programas habitacionais, mas não garante a integração desses territórios à dinâmica urbana mais ampla.

Esse deslocamento populacional é frequentemente compreendido como um processo de periferização forçada, uma vez que não decorre de uma escolha livre dos indivíduos, mas da imposição de condições socioeconômicas adversas. Santos e Silveira (2001) ressaltam que o espaço urbano-metropolitano brasileiro é marcado pela expulsão sistemática das camadas populares para áreas distantes e mal equipadas, evidenciando uma organização territorial orientada pelos interesses do capital. Para os autores, o chamado meio técnico-científico-informacional estrutura o território de forma seletiva, aprofundando as desigualdades e limitando o acesso da população de baixa renda aos espaços mais bem servidos de infraestrutura.

As consequências da migração intrametropolitana são amplas e afetam diretamente a mobilidade urbana. O afastamento residencial em relação às áreas centrais resulta no aumento dos deslocamentos pendulares, uma vez que muitos moradores continuam dependentes da cidade núcleo para trabalhar, estudar ou acessar serviços públicos. Conforme apontam Silva e Pereira (2021), esse padrão de mobilidade implica elevados custos financeiros e temporais, agravados pela precariedade dos sistemas de transporte coletivo nas regiões metropolitanas brasileiras, o que reforça a exclusão socioespacial.

No que diz respeito ao acesso a serviços e equipamentos urbanos, os municípios periféricos frequentemente apresentam déficits significativos em áreas como saúde, educação, lazer, segurança e infraestrutura básica. Marques (2012) observa que esses territórios acabam assumindo predominantemente a função residencial, sem garantir condições adequadas para a reprodução social completa de seus habitantes. Como resultado, os moradores tornam-se dependentes dos municípios centrais, reforçando um modelo urbano fragmentado e desigual.

Os impactos desse processo refletem-se diretamente na qualidade de vida da população periférica. O aumento do tempo de deslocamento diário, a dificuldade de acesso ao emprego formal, a intensificação do trabalho informal e a ampliação das situações de vulnerabilidade social são algumas das consequências observadas. Santos e Silveira (2001, p. 289) afirmam que “o território é usado de forma seletiva, beneficiando alguns e penalizando outros”, evidenciando que a apropriação dos

melhores espaços urbanos permanece restrita às camadas mais privilegiadas da sociedade.

Na Região Metropolitana de Natal, essa dinâmica manifesta-se de forma clara na migração de moradores da capital para municípios periféricos, como São Gonçalo do Amarante, onde se inserem empreendimentos habitacionais como o Condomínio Mirantes da Lagoa. Essas mudanças residenciais, frequentemente impulsionadas por políticas habitacionais dissociadas de um planejamento territorial integrado, contribuem para o aprofundamento da segregação socioespacial e para a consolidação de um modelo de expansão urbana periférica. Tal cenário evidencia os limites das políticas públicas atuais no enfrentamento das desigualdades urbanas e na efetivação do direito pleno à cidade.

3.3 POLÍTICAS HABITACIONAIS E PRODUÇÃO DO ESPAÇO URBANO

As políticas habitacionais no Brasil sempre exerceram papel decisivo na produção e organização do espaço urbano. Historicamente, essas políticas foram marcadas por ações pontuais, fragmentadas e pouco articuladas ao planejamento urbano mais amplo, o que contribuiu para a consolidação de cidades socialmente desiguais e territorialmente segregadas. Em vez de promoverem a integração socioespacial, muitas iniciativas habitacionais acabaram reforçando a lógica da expansão periférica e da valorização seletiva do solo urbano.

Nas últimas décadas, o Programa Minha Casa, Minha Vida (MCMV), criado em 2009, destacou-se como a principal política habitacional do país, com o objetivo de reduzir o déficit habitacional e ampliar o acesso à moradia formal para famílias de baixa e média renda. Segundo dados do Ministério das Cidades, até 2022 o programa havia contratado mais de 6 milhões de unidades habitacionais em todo o território nacional, o que evidencia sua relevância quantitativa no cenário urbano brasileiro. No entanto, como apontam diversos estudos críticos, os impactos territoriais do programa vão além da simples produção de moradias.

Rolnik (2015) argumenta que, apesar dos avanços no acesso à casa própria, o MCMV reforçou processos de periferização e segregação socioespacial. Isso ocorreu porque grande parte dos empreendimentos foi implantada em áreas periféricas, com

baixo valor fundiário, distantes das centralidades urbanas e frequentemente desprovidas de infraestrutura adequada, transporte público eficiente, comércio e serviços básicos. Segundo a autora, “a política habitacional passou a funcionar como um motor de expansão urbana extensiva, deslocando populações para territórios cada vez mais distantes do cotidiano urbano” (Rolnik, 2015, p. 287).

O programa foi estruturado inicialmente por faixas de renda, que definiam diferentes níveis de subsídio e formas de acesso ao financiamento habitacional. A Faixa 1 era destinada a famílias com renda mensal mais baixa, fortemente subsidiada pelo Estado, enquanto as faixas intermediárias (Faixa 1,5 e Faixa 2) atendiam famílias com renda um pouco mais elevada, combinando subsídios públicos e financiamento bancário. Embora essa estrutura tenha permitido atender diferentes perfis socioeconômicos, ela também favoreceu a atuação do mercado imobiliário, que passou a direcionar a produção habitacional para áreas onde o custo da terra era menor, maximizando a rentabilidade dos empreendimentos (Maricato, 2011).

Maricato (2011) destaca que o MCMV reproduziu um padrão histórico de urbanização excludente, ao priorizar a quantidade de unidades produzidas em detrimento da qualidade urbana dos territórios criados. Muitos conjuntos habitacionais foram implantados sem articulação com políticas de mobilidade, saúde, educação, trabalho e lazer, o que resultou em bairros essencialmente residenciais, pouco integrados à dinâmica urbana. Esse modelo reforça a condição dos municípios periféricos como espaços de moradia, mas não de plena reprodução social.

Essa crítica é reforçada por Mendes (2020), ao afirmar que os programas habitacionais brasileiros tendem a operar como instrumentos de produção do espaço urbano capitalista, articulando-se aos interesses do setor imobiliário e financeiro. Segundo o autor, a habitação social, embora atenda formalmente ao direito à moradia, acaba funcionando como vetor de valorização fundiária e abertura de novas frentes de expansão urbana, deslocando as populações de baixa renda para áreas cada vez mais distantes dos centros de emprego e serviços.

Rolnik (2015) observa ainda que esse modelo de produção habitacional gera impactos diretos na mobilidade urbana e na vida cotidiana dos moradores, uma vez que o afastamento territorial implica aumento dos deslocamentos pendulares, maiores gastos com transporte e maior dependência das cidades centrais. Dessa forma, o

acesso à moradia ocorre de maneira dissociada do acesso ao direito à cidade, aprofundando desigualdades já existentes.

No contexto da Região Metropolitana de Natal, esses processos tornam-se evidentes com a expansão de empreendimentos habitacionais em municípios periféricos, como São Gonçalo do Amarante. O crescimento populacional desses municípios está diretamente relacionado à implantação de conjuntos habitacionais vinculados ao MCMV, que atraíram famílias oriundas da capital em busca da casa própria. O Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa, objeto desta pesquisa, exemplifica essa dinâmica ao concentrar moradores provenientes de Natal/RN, deslocados para uma área periférica da metrópole, localizada às margens da BR-101 Norte.

Embora o acesso à moradia formal represente um avanço significativo para essas famílias, ele também implica mudanças profundas na organização da vida cotidiana, como o aumento do tempo de deslocamento, a dependência do transporte coletivo e a dificuldade de acesso a serviços urbanos essenciais. Esse cenário evidencia os limites das políticas habitacionais brasileiras quando desvinculadas de um planejamento urbano integrado e reforça a necessidade de repensar os modelos de produção da habitação social.

Dessa forma, torna-se fundamental compreender que a habitação não deve ser tratada apenas como uma mercadoria ou como resposta numérica ao déficit habitacional, mas como parte integrante do direito à cidade. Como afirma Lefebvre (2001, p. 134), “o direito à cidade não se reduz ao direito à moradia, mas implica o direito à centralidade, à mobilidade, ao encontro e à vida urbana plena”. Essa reflexão é central para a análise desenvolvida nesta pesquisa, ao permitir compreender como as políticas habitacionais influenciam diretamente a produção do espaço urbano e as desigualdades socioespaciais na Região Metropolitana de Natal.

3.4 MIGRAÇÃO INTRAMETROPOLITANA E PERIFERIZAÇÃO

A migração intrametropolitana tem se consolidado como um dos principais processos de reorganização populacional nas regiões metropolitanas brasileiras. Esse tipo de deslocamento, realizado entre municípios que integram o mesmo aglomerado urbano, expressa de forma clara as desigualdades produzidas pela urbanização capitalista e evidencia a forma como o espaço urbano é apropriado de maneira seletiva. Conforme destaca Marques (2012), tais movimentos não ocorrem de forma aleatória, mas estão profundamente associados às dinâmicas de valorização imobiliária, à distribuição desigual de infraestrutura e às limitações do planejamento urbano nas metrópoles brasileiras.

De modo geral, a migração intrametropolitana é impulsionada por fatores estruturais que pressionam a permanência da população de baixa renda nas áreas centrais. O encarecimento do custo de vida, a elevação dos preços dos aluguéis, a intensificação da especulação imobiliária e os processos de gentrificação têm provocado a expulsão gradual dessas populações para municípios periféricos, onde o valor da terra é mais acessível. Segundo Silva e Pereira (2021), esse deslocamento é frequentemente mediado por políticas habitacionais que, ao priorizarem a construção de grandes conjuntos residenciais em áreas periféricas, acabam reforçando o padrão histórico de segregação socioespacial.

Esse processo pode ser compreendido como uma forma de periferização forçada, uma vez que a mudança de residência não decorre de uma escolha plenamente voluntária, mas da impossibilidade de permanência em áreas mais centrais da metrópole. Santos e Silveira (2001) analisam esse fenômeno ao afirmar que o espaço urbano-metropolitano brasileiro é organizado segundo a lógica do capital, o que resulta na expulsão sistemática das camadas populares para áreas distantes, geralmente mal servidas por infraestrutura e serviços públicos. Nesse contexto, o território passa a ser utilizado de maneira desigual, privilegiando determinados grupos sociais em detrimento de outros.

Os efeitos da migração intrametropolitana manifestam-se de forma direta na mobilidade urbana. Grande parte dos moradores que se desloca para municípios periféricos mantém vínculos de trabalho, estudo e acesso a serviços na cidade central, o que intensifica os deslocamentos pendulares diários. Essa dinâmica implica aumento do tempo gasto no transporte, elevação dos custos financeiros e maior

desgaste físico e emocional dos trabalhadores. Além disso, a precariedade e a baixa eficiência dos sistemas de transporte coletivo nas regiões metropolitanas brasileiras aprofundam as desigualdades de acesso à cidade, limitando o exercício pleno dos direitos urbanos (Silva & Pereira, 2021).

No que se refere ao acesso a serviços e equipamentos urbanos, os municípios periféricos frequentemente apresentam déficits significativos em áreas como saúde, educação, lazer, segurança e infraestrutura básica. Conforme aponta Marques (2012), esses territórios acabam assumindo predominantemente a função residencial, sem oferecer condições adequadas para a reprodução social completa de seus habitantes. Como consequência, os moradores permanecem dependentes das cidades centrais para satisfazer necessidades cotidianas, o que reforça a fragmentação socioespacial e a hierarquização do espaço metropolitano.

Essas condições impactam diretamente a qualidade de vida da população envolvida. O aumento do tempo de deslocamento, as dificuldades de inserção no mercado de trabalho formal, a intensificação do trabalho informal e a elevação dos níveis de vulnerabilidade social são alguns dos efeitos associados a esse padrão de urbanização. Santos e Silveira (2001) observam que a metrópole brasileira se organiza a partir de um território usado de forma seletiva, no qual os melhores espaços urbanos são apropriados pelas camadas mais privilegiadas, enquanto a população de baixa renda é empurrada para as bordas da cidade.

Na Região Metropolitana de Natal, esse processo torna-se evidente com a migração de moradores da capital para municípios vizinhos, como São Gonçalo do Amarante. A implantação de empreendimentos habitacionais de grande porte, a exemplo do Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa, tem funcionado como importante vetor desse deslocamento populacional. Embora essas mudanças residenciais ampliem o acesso à moradia formal, elas também aprofundam a segregação socioespacial, ao deslocar famílias para áreas periféricas sem a devida integração ao tecido urbano metropolitano.

Assim, a migração intrametropolitana, quando associada a políticas habitacionais desarticuladas do planejamento urbano, contribui para a consolidação de um modelo de expansão urbana periférica, marcado por desigualdades territoriais persistentes. Esse cenário revela os limites das políticas públicas atuais em garantir

não apenas o direito à moradia, mas o direito pleno à cidade, entendido como acesso equitativo à infraestrutura, aos serviços urbanos e às oportunidades sociais e econômicas.

3.5 CONTEXTO METROPOLITANO DE NATAL E O CASO DO CONDOMÍNIO MIRANTES DA LAGOA

A Região Metropolitana de Natal (RMN), instituída oficialmente em 1997, é atualmente composta por dez municípios, tendo a capital potiguar como principal polo econômico, político e de oferta de serviços. Ao longo das últimas décadas, a RMN passou por um processo acelerado de expansão urbana, marcado por profundas desigualdades territoriais. Em Natal, esse processo tem se traduzido no progressivo esgotamento de áreas disponíveis para a habitação popular, aliado à intensificação da valorização imobiliária e ao aumento do preço da terra urbana, o que tem dificultado o acesso à moradia para parcelas significativas da população de baixa renda.

Diante dessas limitações, municípios periféricos à capital passaram a desempenhar um papel central na absorção da demanda habitacional reprimida. São Gonçalo do Amarante destaca-se nesse cenário por reunir condições favoráveis à implantação de grandes empreendimentos residenciais, como a disponibilidade de terrenos a custos mais baixos e a presença de eixos viários estruturantes, a exemplo da BR-101 Norte. Esse processo não ocorre de forma isolada, mas integra uma lógica mais ampla de expansão urbana periférica, na qual o acesso à moradia formal é viabilizado por meio do deslocamento territorial da população.

É nesse contexto que se insere o Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa. Implantado como parte das políticas habitacionais voltadas às camadas populares, o empreendimento foi concebido como alternativa ao déficit habitacional enfrentado por moradores de Natal. No entanto, sua localização periférica evidencia as contradições desse modelo de produção do espaço urbano. Embora represente um avanço no acesso à casa própria, o condomínio também expressa os limites das políticas habitacionais quando desvinculadas de um planejamento urbano integrado, uma vez que impõe aos moradores novos desafios relacionados à mobilidade, ao acesso a serviços públicos e à infraestrutura urbana.

A concentração de empreendimentos habitacionais em São Gonçalo do Amarante contribuiu para o crescimento populacional do município e para a intensificação dos fluxos pendulares em direção à capital. Muitos dos novos moradores mantêm vínculos de trabalho, estudo e acesso a serviços em Natal, reforçando a dependência funcional entre os municípios da RMN. Essa dinâmica evidencia a fragmentação do espaço metropolitano, no qual determinadas áreas assumem predominantemente a função residencial, enquanto outras concentram oportunidades de emprego, serviços especializados e equipamentos urbanos.

Nesse sentido, o caso do Condomínio Mirantes da Lagoa revela de forma concreta como as políticas públicas, ao mesmo tempo em que ampliam o acesso à moradia, podem contribuir para a reprodução das desigualdades socioespaciais. A migração intrametropolitana observada nesse contexto não se restringe a uma mudança de endereço, mas implica uma reconfiguração profunda da rotina dos moradores, marcada pelo aumento do tempo de deslocamento, pela reorganização das redes de sociabilidade e pela redefinição das relações com o espaço urbano.

Assim, a pergunta norteadora desta pesquisa — *“Quais fatores levam os moradores de Natal/RN a mudarem para o conjunto habitacional Mirantes da Lagoa, em São Gonçalo do Amarante/RN?”* — insere-se em uma realidade metropolitana complexa, na qual o direito à moradia muitas vezes se materializa de forma dissociada do direito à cidade. A análise desse caso específico permite compreender, em escala local, os efeitos mais amplos da urbanização desigual na Região Metropolitana de Natal, contribuindo para o debate sobre justiça espacial, planejamento urbano e políticas habitacionais no contexto das metrópoles brasileiras.

À luz do referencial teórico apresentado e do contexto metropolitano da Região Metropolitana de Natal, o Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa emerge como uma expressão concreta das dinâmicas de migração intrametropolitana, periferação e produção desigual do espaço urbano. As discussões desenvolvidas neste capítulo evidenciam que o deslocamento de moradores de Natal para São Gonçalo do Amarante não pode ser compreendido de forma isolada, mas como parte de um processo estrutural mais amplo, relacionado às políticas habitacionais, à valorização imobiliária e às desigualdades socioespaciais que caracterizam a urbanização brasileira.

Dessa forma, o próximo capítulo, dedicado à Análise e Discussão dos Dados, tem como objetivo confrontar essas reflexões teóricas com os dados empíricos obtidos na pesquisa de campo. A partir da caracterização do perfil dos moradores, de suas origens residenciais, das motivações para a mudança e dos impactos da migração na rotina cotidiana, busca-se compreender como os processos discutidos teoricamente se materializam no cotidiano dos residentes do Mirantes da Lagoa. Assim, a análise empírica permitirá aprofundar a compreensão sobre as contradições entre o acesso à moradia formal e os limites impostos pela localização periférica, contribuindo para uma leitura crítica da migração intrametropolitana no contexto da Região Metropolitana de Natal.

4 ANÁLISE E DISCUSSÃO DOS DADOS

A análise e discussão dos dados busca interpretar as informações levantadas por meio dos questionários aplicados aos moradores e da entrevista com o síndico do Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa, articulando-as com os referenciais teóricos apresentados no capítulo anterior. Este capítulo não se limita à descrição dos resultados, mas procura compreender como os perfis, percepções e práticas cotidianas dos residentes se relacionam com os processos mais amplos de migração intrametropolitana, expansão periférica e desigualdades socioespaciais observadas na Região Metropolitana de Natal (RMN). Assim, a análise permite evidenciar de que forma a realidade vivenciada pelos moradores expressa, confirma ou tensiona as dinâmicas urbanas discutidas por autores como Santos (2008), Maricato (2011), Rolnik (2015) e Ribeiro (2015).

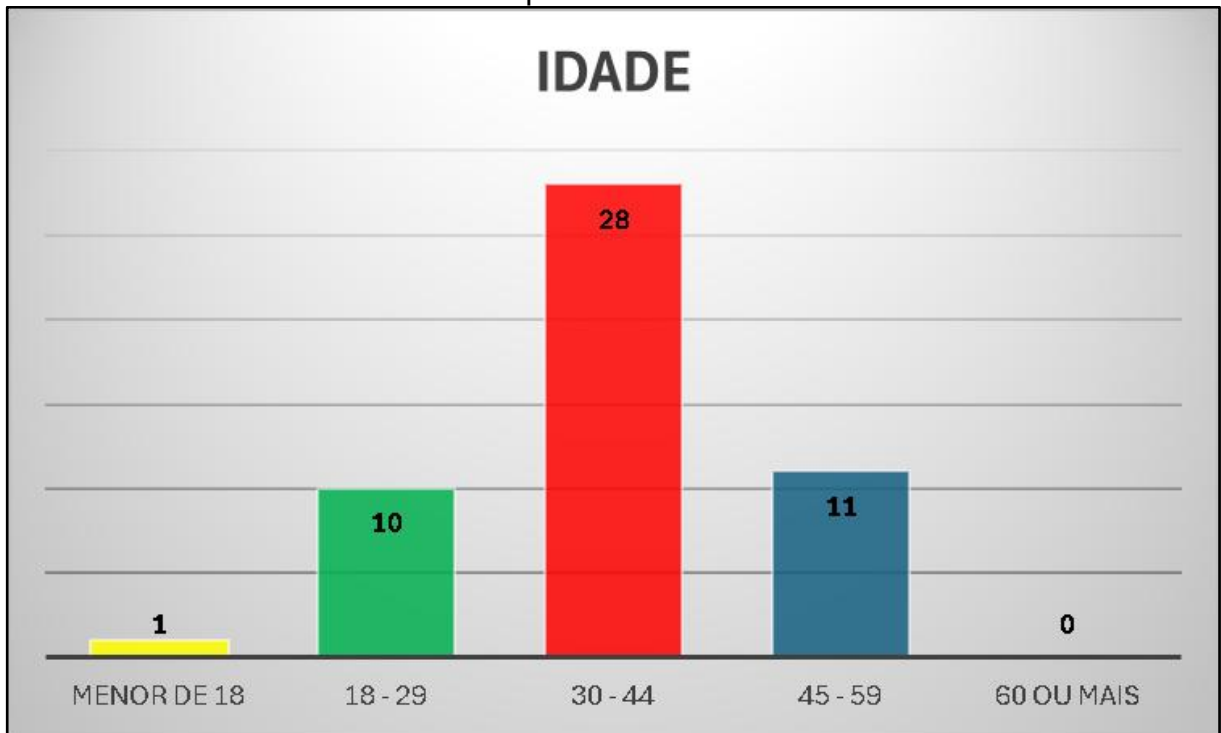
4.1 PERFIL SOCIOECONÔMICO DOS MORADORES

O perfil socioeconômico corresponde ao conjunto de características relacionadas à idade, escolaridade, renda, local de origem e composição familiar dos moradores do Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa. Esses elementos permitem compreender quem são os sujeitos que protagonizam o movimento migratório entre Natal e São Gonçalo do Amarante, revelando padrões sociais que ajudam a explicar por que esse tipo de deslocamento tem se intensificado na Região Metropolitana de Natal.

Para compreender quem são os moradores do Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa e quais características influenciam o movimento migratório entre Natal e São Gonçalo do Amarante, foram analisados diversos indicadores socioeconômicos, apresentados a seguir em forma de gráficos. Esses dados permitem identificar a composição social do conjunto habitacional e evidenciar tendências discutidas pela literatura, como a predominância de famílias de baixa renda e a concentração de grupos populares em empreendimentos do Minha Casa Minha Vida (Maricato, 2011; Rolnik, 2015; Ribeiro, 2015).

O Gráfico 1 apresenta a faixa etária dos participantes da pesquisa, evidenciando a predominância de indivíduos entre 30 e 59 anos, faixa que corresponde ao público adulto jovem com maior participação no mercado de trabalho.

Gráfico 1 - Faixa etária dos respondentes



Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

O predomínio de adultos jovens, constatado no Gráfico 1, confirma o padrão comum em conjuntos habitacionais populares, que tendem a atrair famílias em fase de consolidação econômica e busca por estabilidade residencial. Segundo Ribeiro (2015), empreendimentos periféricos costumam se tornar destino preferencial de trabalhadores jovens devido aos preços acessíveis e ao acesso facilitado via programas habitacionais.

Essa composição etária dialoga diretamente com outras variáveis do perfil socioeconômico, como Estado Civil (Gráfico 2) e Número de Moradores por Unidade (Gráfico 4), reforçando a predominância de núcleos familiares em consolidação.

A pesquisa revela uma distribuição equilibrada entre homens (52%) e mulheres (48%). Embora esses dados reflitam apenas o grupo de respondentes, tal equilíbrio indica diversidade de arranjos familiares e confirma estudos de Rolnik (2015) sobre a heterogeneidade social dos conjuntos habitacionais periféricos.

É importante destacar que esses números não representam necessariamente o perfil total da população residente no condomínio, mas sim dos indivíduos que responderam ao instrumento de coleta. Ainda assim, a proximidade entre os

percentuais sugere que há diversidade de arranjos familiares e perfis residenciais entre os participantes — algo coerente com estudos sobre habitação de interesse social e ocupação intrametropolitana (Rolnik, 2015; Marcato, 2011), que mostram que esses empreendimentos costumam receber grupos heterogêneos em termos de composição familiar.

Mesmo como um recorte amostral, a distribuição relativamente equilibrada entre homens e mulheres contribui para compreender a dinâmica social interna do condomínio e reforça a necessidade de analisar os demais indicadores socioeconômicos (como renda, escolaridade e tempo de residência) de forma integrada, de modo a captar as condições e características que influenciam as experiências dos moradores no processo migratório e na adaptação ao novo território.

A distribuição do estado civil entre os respondentes (Gráfico 2) revela um conjunto diverso de arranjos familiares, característica típica de empreendimentos habitacionais de interesse social. A presença predominante de pessoas solteiras (44%) e casadas (38%) indica que o condomínio abriga tanto indivíduos jovens em processo de autonomia residencial quanto famílias já constituídas que buscaram melhores condições habitacionais ou maior estabilidade financeira.

Gráfico 2 - Estado Civil dos respondentes



Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

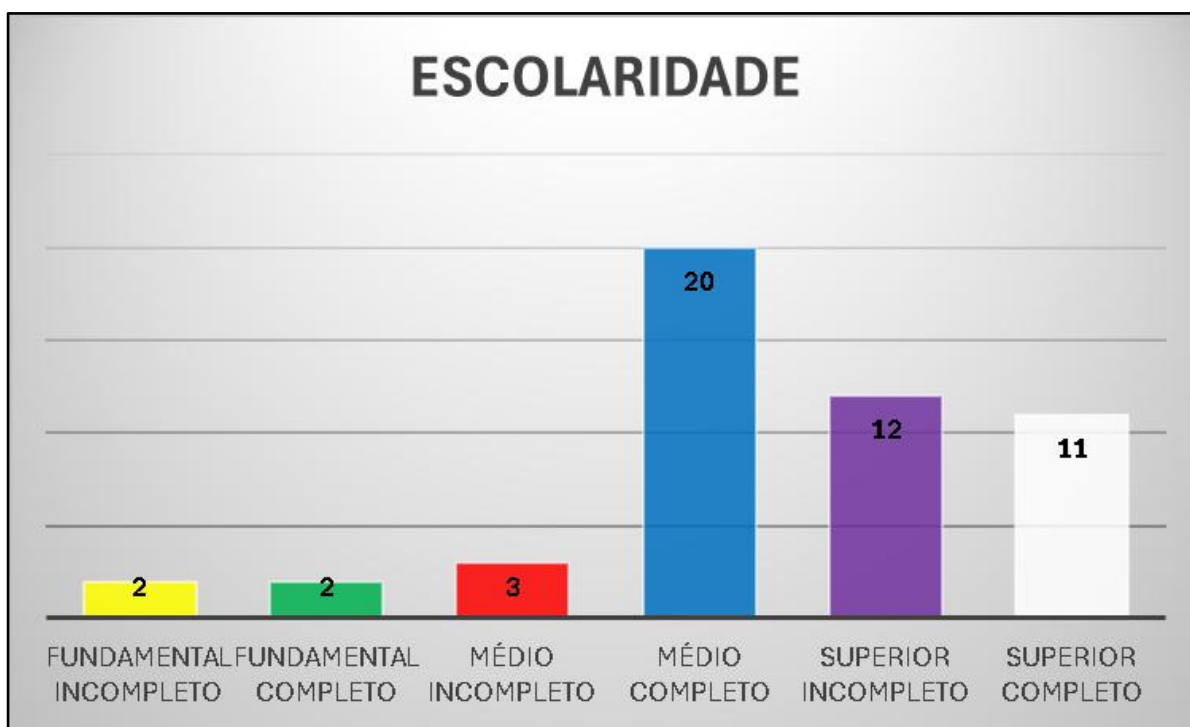
Esse cenário dialoga com estudos sobre programas habitacionais como o Minha Casa Minha Vida, que apontam que esses empreendimentos tendem a atrair tanto famílias em busca da casa própria quanto jovens adultos que migram dentro da região metropolitana em função do custo mais baixo da moradia e das poucas alternativas disponíveis no mercado formal (Rolnik, 2015; Ribeiro, 2015).

A presença de moradores em união estável (5), bem como os percentuais menores de divorciados (3) e viúvos (1), evidencia que o condomínio não é marcado por um único tipo de estrutura familiar, mas sim por uma diversidade de trajetórias pessoais e familiares. Esse mosaico demográfico reforça a compreensão de que a migração intrametropolitana envolve diferentes necessidades: desde quem busca independência financeira e saída do aluguel até famílias que procuram reorganizar sua vida residencial após separações, mudanças de renda ou reconfigurações familiares.

De modo geral, o perfil encontrado sugere que o Mirantes da Lagoa cumpre um papel relevante tanto para a mobilidade habitacional de jovens quanto para a fixação de famílias que se deslocam em busca de condições mais acessíveis, confirmando o caráter multifacetado da migração dentro da Região Metropolitana de Natal.

O nível de escolaridade dos respondentes revela um perfil marcado por trajetórias educacionais relativamente diversas, mas com forte presença de moradores com Ensino Médio completo (Gráfico 3), grupo que representa a base majoritária dos participantes. Esse padrão é coerente com o perfil típico de empreendimentos habitacionais vinculados a políticas públicas de moradia, que geralmente atendem famílias de baixa e média renda com inserção no mercado de trabalho formal ou informal, mas com limitações de acesso ao ensino superior (Maricato, 2011; Rolnik, 2015).

Gráfico 3 - Perfil de escolaridade dos respondentes



Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

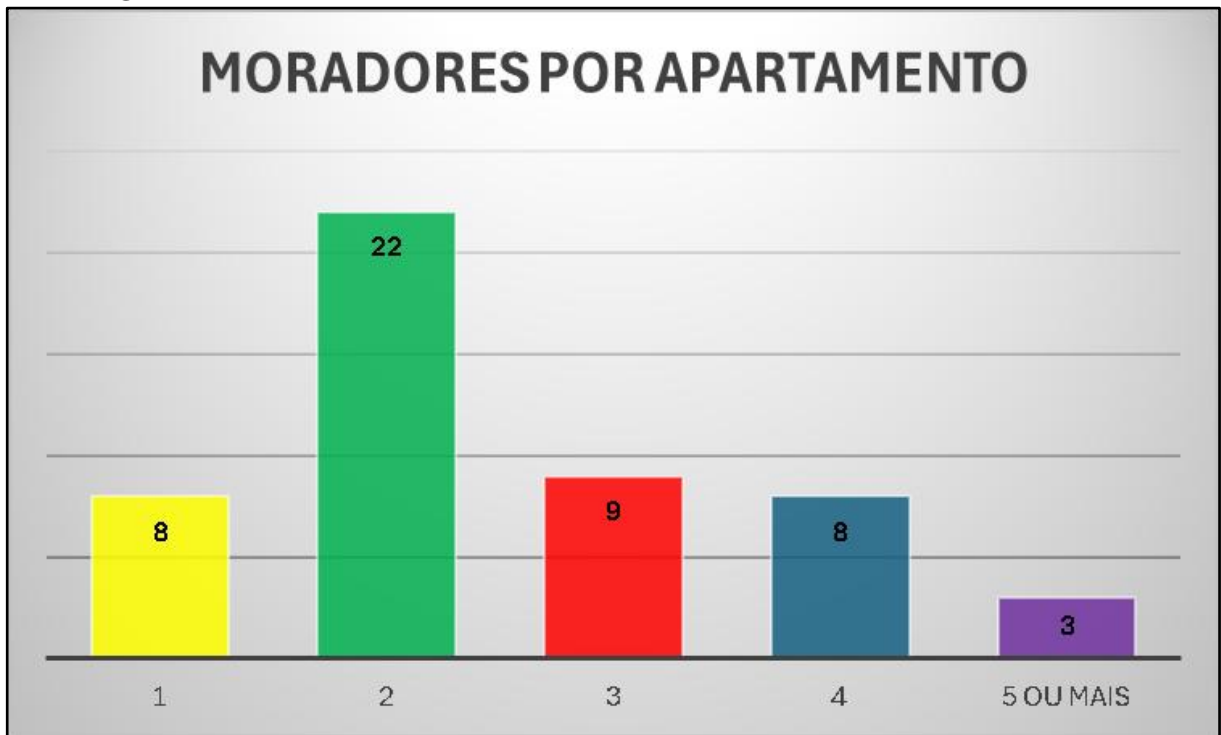
O percentual significativo de moradores com Ensino Superior incompleto (20) e Ensino Superior completo (11) sinaliza um movimento importante: a presença crescente de indivíduos que, embora tenham alcançado níveis mais elevados de escolaridade, enfrentam dificuldades de permanência em áreas centrais ou de maior valorização imobiliária. Esse cenário reforça a literatura sobre a periferização da classe trabalhadora qualificada, fenômeno associado ao encarecimento dos centros urbanos e à concentração de moradias mais acessíveis nas bordas da cidade e na Região Metropolitana.

Além disso, a distribuição observada sugere que o condomínio abriga tanto trabalhadores com formação técnica e média — frequentemente vinculados a ocupações essenciais — quanto jovens adultos em processo de formação superior, que podem ter migrado para o Mirantes da Lagoa buscando custos habitacionais mais compatíveis com sua realidade econômico-educacional.

Essa diversidade educacional contribui para compreender as dinâmicas de mobilidade intrametropolitana: públicos com níveis educacionais distintos, mas enfrentando desafios semelhantes de acesso à moradia adequada, acabam compartilhando o mesmo território, reforçando a complexidade social típica das periferias urbanas brasileiras.

O Gráfico 4, que apresenta o número de moradores por Unidade Habitacional, revela que a maior parte dos respondentes reside em unidades com duas pessoas, configuração que sugere núcleos familiares reduzidos, muitas vezes compostos por casais jovens, mães/pais solos com um filho ou arranjos familiares mínimos.

Gráfico 4 - Número de moradores na unidade habitacional



Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

A presença expressiva de unidades com três e quatro moradores indica também a presença de famílias em estágios distintos do ciclo de vida, com filhos em idade escolar ou adolescentes, compondo uma estrutura familiar típica das camadas populares urbanas.

O percentual menor, porém relevante, de unidades ocupadas por uma única pessoa, aponta para a existência de moradores que optaram por morar sozinhos, seja por independência, separação ou busca de autonomia — um fenômeno crescente nas áreas urbanas brasileiras, conforme apontam estudos sobre mudanças nos arranjos familiares contemporâneos.

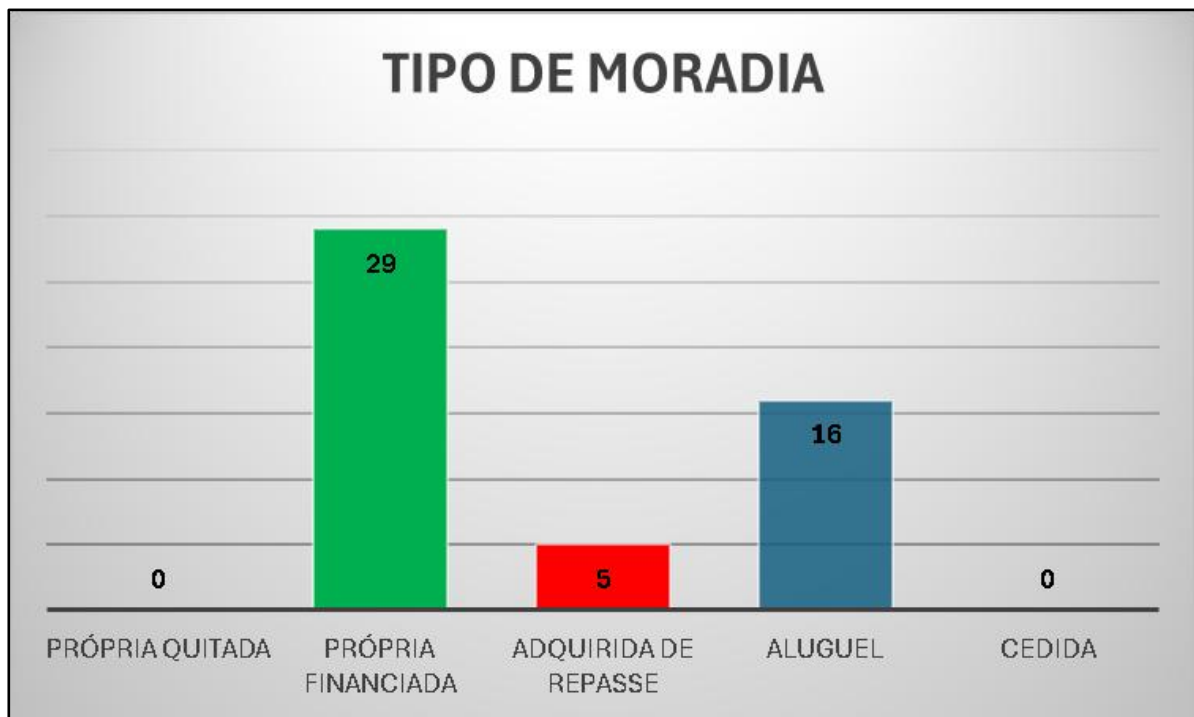
Já as unidades com cinco ou mais moradores, embora representem a menor parcela, evidenciam situações de maior densidade domiciliar, que podem refletir famílias extensas, coabitação entre gerações ou limitações financeiras que levam à concentração de membros em um mesmo imóvel. Esses casos merecem atenção por

estarem potencialmente associados a condições de maior vulnerabilidade, considerando que maior densidade pode impactar conforto, privacidade e qualidade de vida.

De modo geral, observa-se que o condomínio é predominantemente ocupado por famílias pequenas, alinhadas ao perfil esperado para unidades habitacionais populares financiadas, mas com diversidade suficiente para refletir diferentes configurações familiares típicas das periferias urbanas brasileiras.

O Gráfico 5 apresenta as formas de ocupação das unidades habitacionais. O predomínio de unidades próprias ainda em fase de financiamento confirma que o Mirantes da Lagoa se consolidou como um espaço diretamente estruturado pelas políticas habitacionais recentes, especialmente pelos mecanismos de crédito subsidiado do *Minha Casa, Minha Vida*. Esse perfil reforça o caráter de habitação de primeira moradia, sinalizando que boa parte dos moradores está realizando uma transição residencial significativa — muitas vezes saindo de condições de aluguel ou de moradias precárias para acessar o mercado formal.

Gráfico 5 - Situação Habitacional dos Moradores Pesquisados



Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

O percentual expressivo de moradores que ainda vivem de aluguel dentro de um empreendimento originalmente projetado para aquisição reflete duas dinâmicas importantes:

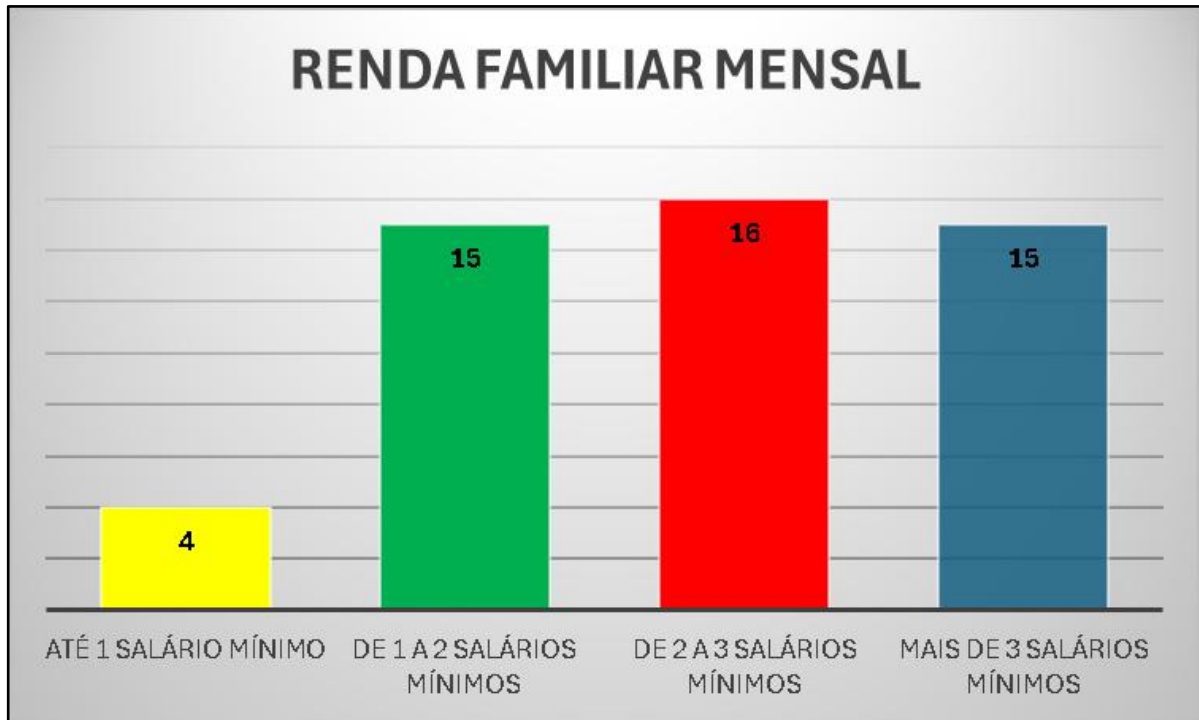
- (1) o uso das unidades como ativo imobiliário, permitindo revenda ou locação após a contemplação;
- (2) a instabilidade econômica de parte da população, que pode ter dificuldade de arcar com os custos de financiamento ou preferir a flexibilização do aluguel.

Já a presença de unidades adquiridas por repasse revela um movimento interno de circulação imobiliária comum em conjuntos habitacionais periféricos, muitas vezes associado a mudanças nas condições de trabalho, renda ou tamanho da família.

A ausência de moradias quitadas ou cedidas reafirma o caráter recente do condomínio e também que o perfil de seus moradores é composto majoritariamente por famílias que ainda enfrentam o compromisso financeiro de consolidação da posse. Esse cenário contribui para compreender as motivações migratórias associadas ao custo de vida, ao planejamento familiar e à busca por estabilidade habitacional.

A distribuição da renda familiar dos respondentes revela um perfil majoritariamente composto por famílias de baixa renda, mas com uma presença significativa de grupos que já alcançaram alguma estabilidade econômica (Gráfico 5). Observa-se um predomínio de moradores situados entre 1 e 3 salários mínimos, o que evidencia que o condomínio atende, sobretudo, ao público-alvo típico das políticas habitacionais federais, especialmente do *Minha Casa, Minha Vida*. A presença relativamente elevada de famílias com renda acima de 3 salários indica certa diversificação social interna, que pode estar associada tanto à melhoria da condição financeira após a mudança quanto à aquisição de unidades por meio de repasse ou financiamento em faixas superiores.

Gráfico 6 - Renda média familiar dos entrevistados



Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

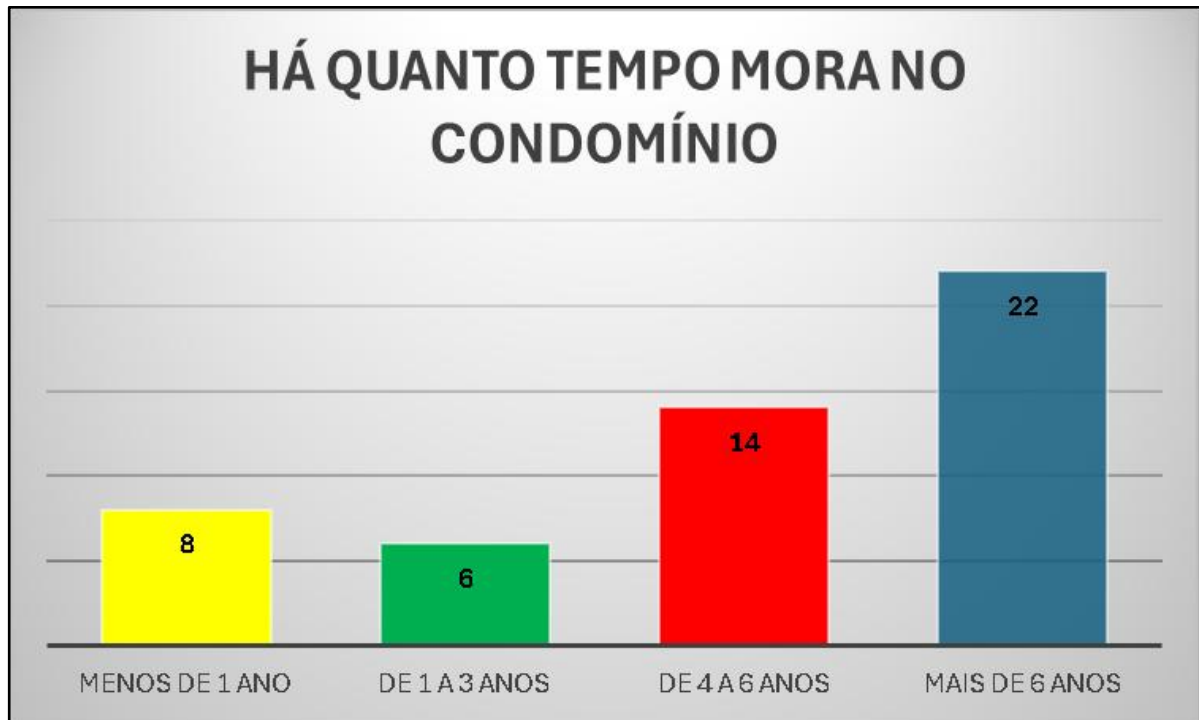
Esse padrão de renda, apresentado no Gráfico 6, sugere que o Mirantes da Lagoa funciona como um espaço de mobilidade residencial acessível, atraindo tanto famílias em situação de vulnerabilidade e buscando reduzir custos habitacionais quanto aquelas que vislumbram o condomínio como uma oportunidade de estabilidade e organização familiar. Além disso, a renda predominante influencia diretamente o padrão de consumo, o acesso a serviços e a dependência de infraestrutura pública, aspectos que são essenciais para compreender os desafios cotidianos enfrentados pelos moradores no contexto metropolitano.

Ao cruzar renda e situação habitacional (Gráfico 5), observa-se que a modalidade de financiamento é predominante entre famílias de até 3 salários, enquanto o aluguel aparece como alternativa nos patamares mais baixos ou para moradores em transição econômica. A renda influencia diretamente aspectos discutidos ao longo deste capítulo, como tamanho da família, escolaridade e tempo de permanência no condomínio.

Os dados do gráfico 7 indicam que o condomínio possui uma população residente majoritariamente estabilizada, já que a maior parte dos respondentes afirma morar no Mirantes da Lagoa há mais de seis anos. Esse tempo prolongado de permanência sugere que o conjunto habitacional consolidou-se como residência

definitiva para muitas famílias, o que é comum em empreendimentos do *Minha Casa, Minha Vida*, onde a aquisição representa a primeira oportunidade de moradia financiada e, frequentemente, a materialização do desejo de estabilidade residencial.

Gráfico 7- Tempo de moradia no Condomínio Mirante da Lagoa



Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

A parcela expressiva de moradores com entre quatro e seis anos de residência reforça esse quadro de continuidade, evidenciando baixa rotatividade e indicando que, após os primeiros anos de ocupação do condomínio, houve um processo de fixação dos moradores no território.

Por outro lado, a presença de pessoas que residem há menos de um ano ou entre um e três anos revela um movimento mais recente de entrada de novos moradores, possivelmente decorrente de repasses, mudanças motivadas por questões familiares, busca por aluguel acessível ou oportunidades de compra após saída de antigos proprietários. Esse fluxo indica que o condomínio continua exercendo atração dentro da região, funcionando como alternativa habitacional para diferentes perfis socioeconômicos.

No conjunto, o tempo de moradia demonstra tanto estabilidade residencial, característica de habitações financiadas e utilizadas para fins permanentes, quanto renovações pontuais, que mantêm uma dinâmica própria de circulação interna de

moradores. Essa combinação contribui para compreender o processo de consolidação do condomínio no tecido urbano de São Gonçalo do Amarante e sua importância como pólo de fixação populacional na região metropolitana.

Os dados analisados, quando observados de forma integrada, revelam um conjunto habitacional marcado por:

- predominância de adultos jovens e famílias pequenas;
- diversidade educacional e familiar;
- renda concentrada entre 1 e 3 salários mínimos;
- forte presença de unidades financiadas, típica do Minha Casa Minha Vida;
- estabilidade residencial combinada com movimentações internas moderadas.

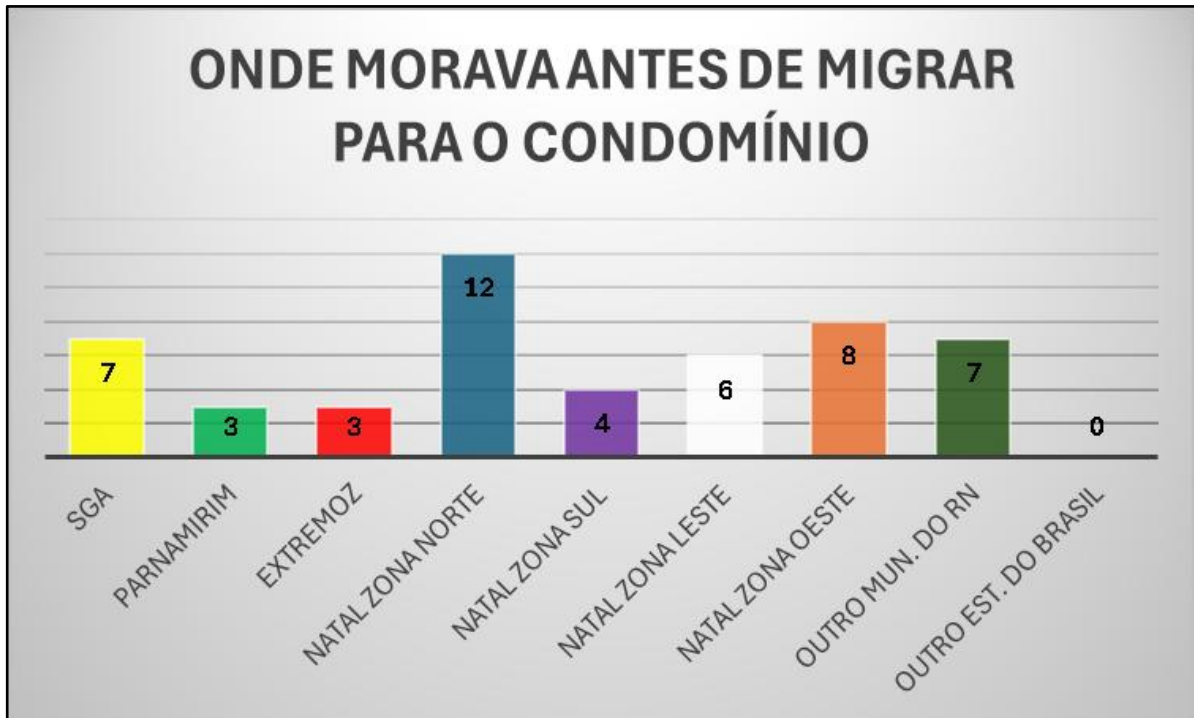
Assim, o perfil socioeconômico dos moradores reforça o papel do Mirantes da Lagoa como espaço de fixação populacional, marcado por mobilidade intrametropolitana associada à busca por moradia acessível, estabilidade e reorganização familiar.

4.2 MOTIVAÇÕES DA MIGRAÇÃO INTRAMETROPOLITANA

A migração intrametropolitana observada no Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa não ocorre de forma aleatória, mas está diretamente relacionada às transformações recentes do espaço urbano na Região Metropolitana de Natal. Compreender de onde vêm os moradores e quais fatores motivaram esse deslocamento é fundamental para interpretar as dinâmicas de produção do espaço e as estratégias adotadas pelas famílias diante das limitações impostas pelo mercado imobiliário e pelas políticas habitacionais.

O Gráfico 8 apresenta a origem residencial dos moradores antes da mudança para o condomínio. Os dados indicam que 30 dos respondentes residiam anteriormente no município de Natal, com destaque para a Zona Norte, que concentra 12 das respostas. Essa predominância revela um padrão recorrente na urbanização brasileira: a migração de populações que já ocupavam áreas periféricas da capital para municípios limítrofes, onde o acesso à moradia formal se torna mais viável.

Gráfico 8 - Origem residencial dos moradores antes da migração para o Condomínio Mirantes da Lagoa



Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

Esse resultado dialoga com as análises de Marques (2012), ao destacar que a migração intrametropolitana, diferentemente das migrações inter-regionais clássicas, está fortemente associada à mobilidade residencial forçada ou induzida, resultante do aumento dos preços da terra urbana, da precarização das condições habitacionais e da oferta concentrada de moradias populares fora do município polo. No caso específico da Zona Norte de Natal, historicamente marcada por desigualdades socioespaciais e menor valorização imobiliária, a migração para São Gonçalo do Amarante representa uma continuidade da periferização, agora em escala metropolitana.

Ao relacionar a origem dos moradores com os motivos da mudança, a Tabela 9 permite compreender os fatores centrais que impulsionaram esse deslocamento. Observa-se uma distribuição relativamente equilibrada entre diferentes razões, com destaque para a aquisição do imóvel por meio do Programa Minha Casa, Minha Vida, a busca por melhores condições de infraestrutura e a saída do aluguel, cada uma com 18% das respostas.

Tabela 1 - Principais fatores associados à decisão de migração para o Condomínio Mirantes da Lagoa

QUAL MOTIVO LEVOU A MORAR NO CONDOMÍNIO	
Aquisição de imóvel pelo programa habitacional	9
Redução de custo de moradia	0
Proximidade da família	4
Condições de infraestrutura do condomínio	9
Sair do aluguel	9
Independência financeira	3
Investimento	2
Trabalho	8
Facilidade de aquisição pelo programa MCMV	6
Outros	12

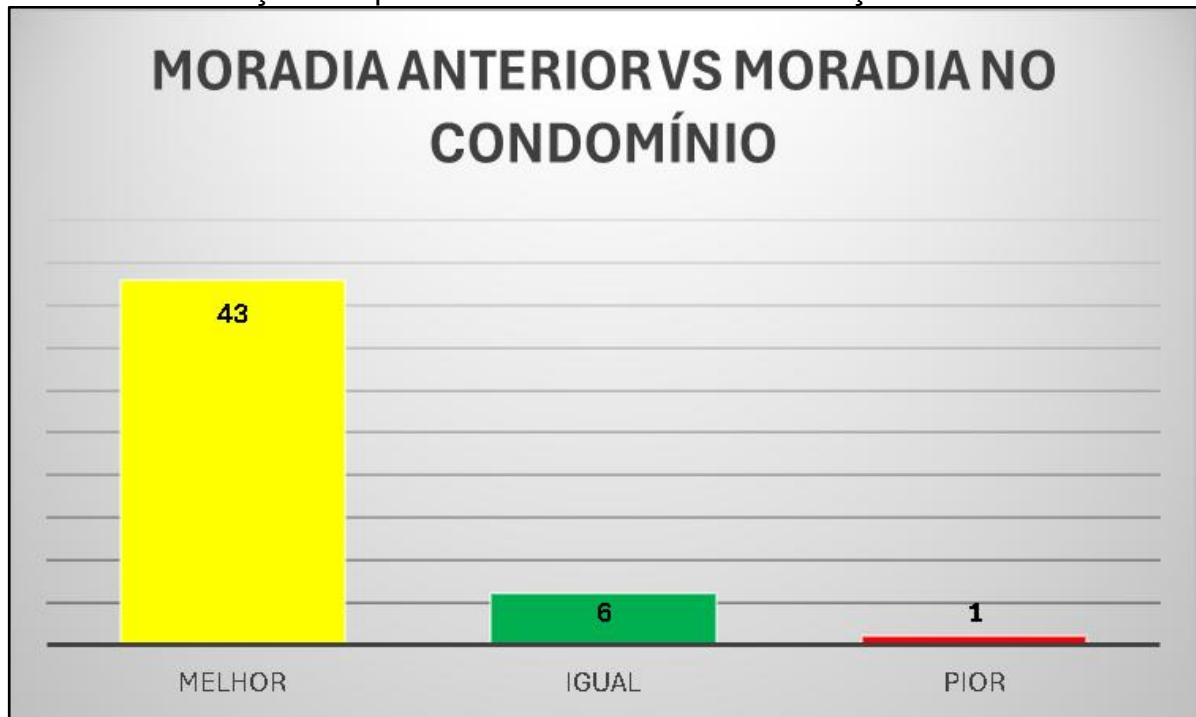
Fonte: Dados da pesquisa; elaboração própria (2025).

Esses dados evidenciam que a migração não está associada a um único fator isolado, mas a um conjunto de estratégias familiares voltadas à redução da instabilidade habitacional. Conforme argumenta Maricato (2011), a casa própria, sobretudo quando viabilizada por programas governamentais, assume um papel central na vida das famílias de baixa renda, funcionando como sinônimo de segurança, patrimônio e estabilidade. Nesse sentido, sair do aluguel não representa apenas uma decisão econômica, mas uma tentativa de romper com a insegurança residencial imposta pelo mercado imobiliário formal.

A expressiva presença da opção “outros” (12) indica que há motivações que extrapolam as categorias previamente estabelecidas, o que reforça o caráter multifacetado da migração intrametropolitana. Elementos como conflitos familiares, necessidade de reorganização do orçamento doméstico, mudanças no ciclo de vida ou mesmo expectativas de melhoria futura não podem ser desconsiderados, conforme destaca Ribeiro (2015) ao analisar as estratégias residenciais das classes populares nas metrópoles brasileiras.

A avaliação geral da experiência residencial no Mirantes da Lagoa é apresentada no Gráfico 9, no qual 43 dos respondentes afirmam que morar no condomínio é melhor do que na moradia anterior. Esse dado revela que, apesar das limitações estruturais e da localização periférica, o acesso à moradia formal é percebido como um avanço significativo na trajetória habitacional dessas famílias.

Gráfico 9 - Avaliação comparativa da moradia atual em relação à residência anterior



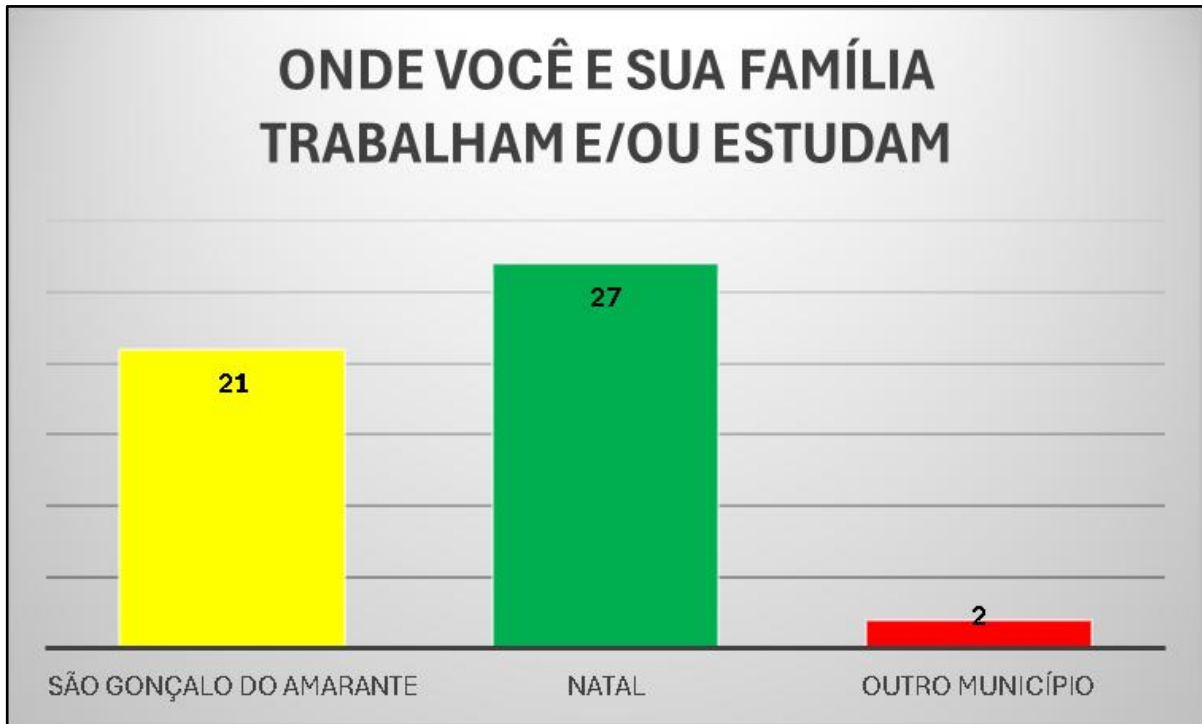
Fonte: Dados de pesquisa; elaboração própria (2025).

Essa percepção positiva deve ser interpretada à luz do histórico de precariedade habitacional enfrentado por grande parte da população urbana brasileira. Conforme Rolnik (2015), mesmo empreendimentos localizados em áreas afastadas tendem a ser avaliados de forma favorável quando comparados a experiências anteriores marcadas por aluguel instável, coabitação forçada ou moradias informais. Assim, a melhoria percebida não elimina os problemas estruturais do território, mas evidencia o peso simbólico e material da conquista da casa própria.

4.3 IMPACTOS DA MIGRAÇÃO NA ROTINA DOS MORADORES

Embora a migração para o Mirantes da Lagoa tenha ampliado o acesso à moradia formal, ela também produziu mudanças significativas na rotina cotidiana dos moradores, especialmente no que se refere ao trabalho, ao estudo e aos deslocamentos diários. O Gráfico 10 mostra que 21 dos entrevistados trabalham e/ou estudam no próprio município de São Gonçalo do Amarante, enquanto a maioria mantém vínculos funcionais com a capital.

Gráfico 10 - Localização do trabalho e/ou estudo dos moradores do Condomínio Mirantes da Lagoa

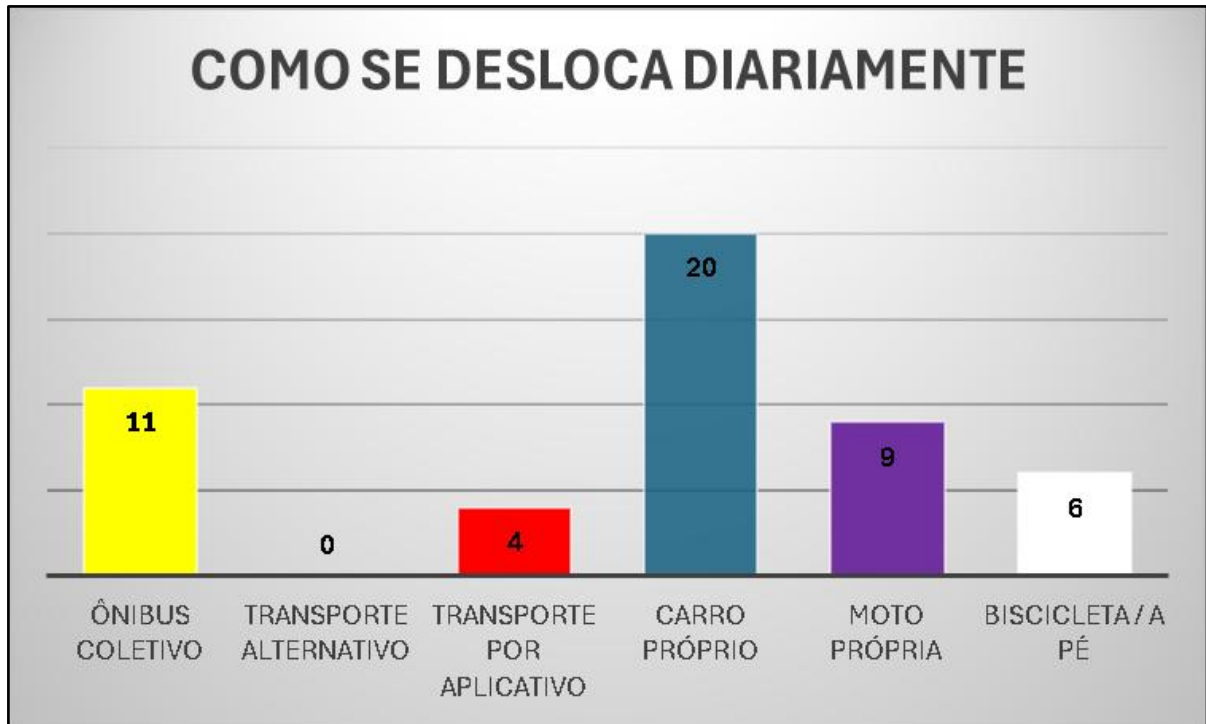


Fonte: Dados de pesquisa; elaboração própria (2025).

A permanência de uma parcela significativa da população economicamente ativa em Natal evidencia a dissociação entre local de moradia e local de trabalho, característica marcante das metrópoles brasileiras. De acordo com Santos e Silveira (2001), essa fragmentação do espaço urbano resulta da concentração de empregos e serviços nos municípios centrais, enquanto a expansão residencial ocorre nas periferias metropolitanas.

Essa dinâmica se expressa de forma ainda mais clara no Gráfico 11, que apresenta os meios de deslocamento utilizados diariamente pelos moradores. Observa-se que 40% dos entrevistados utilizam carro próprio, enquanto 22% dependem do transporte coletivo, revelando desigualdades internas no acesso à mobilidade.

Gráfico 11 - Meios de deslocamento utilizados diariamente pelos moradores do Condomínio Mirantes da Lagoa



Fonte: Dados de pesquisa; elaboração própria (2025).

A predominância do transporte individual reflete não apenas uma escolha pessoal, mas também a insuficiência do transporte público metropolitano, especialmente em áreas periféricas. Conforme destacam Silva e Pereira (2021), a precariedade do transporte coletivo amplia o tempo de deslocamento, compromete a qualidade de vida e reforça desigualdades socioespaciais, penalizando sobretudo os grupos de menor renda.

Por outro lado, a presença de moradores que se deslocam a pé ou de bicicleta (6) está diretamente associada àqueles que trabalham ou estudam no próprio município, evidenciando que a proximidade entre moradia e atividades cotidianas reduz os custos financeiros e o desgaste físico dos deslocamentos. Esse dado reforça a importância da integração entre políticas habitacionais, planejamento urbano e oferta de empregos locais.

4.4 INFRAESTRUTURA URBANA E DINÂMICA SOCIOESPACIAL DO CONDOMÍNIO

A análise da infraestrutura urbana do Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa e de seu entorno permite compreender, de forma mais concreta, como a migração intrametropolitana impacta a vida cotidiana dos moradores e revela as contradições do processo de urbanização periférica na Região Metropolitana de Natal. Mais do que o acesso à moradia formal, a infraestrutura disponível — ou ausente — constitui um elemento central para avaliar a qualidade de vida, a mobilidade e o grau de integração desse território à dinâmica metropolitana.

No interior do condomínio, observa-se a presença de equipamentos de uso coletivo que contribuem para a organização do espaço residencial e para o lazer dos moradores, como academia, piscina, quadras e espaços de convivência (Figura 2). Esses equipamentos são frequentemente mencionados pelos residentes como aspectos positivos da moradia, associando-se à sensação de melhoria em relação às condições habitacionais anteriores, especialmente quando comparadas a experiências marcadas por aluguel ou moradias precárias em bairros periféricos de Natal.

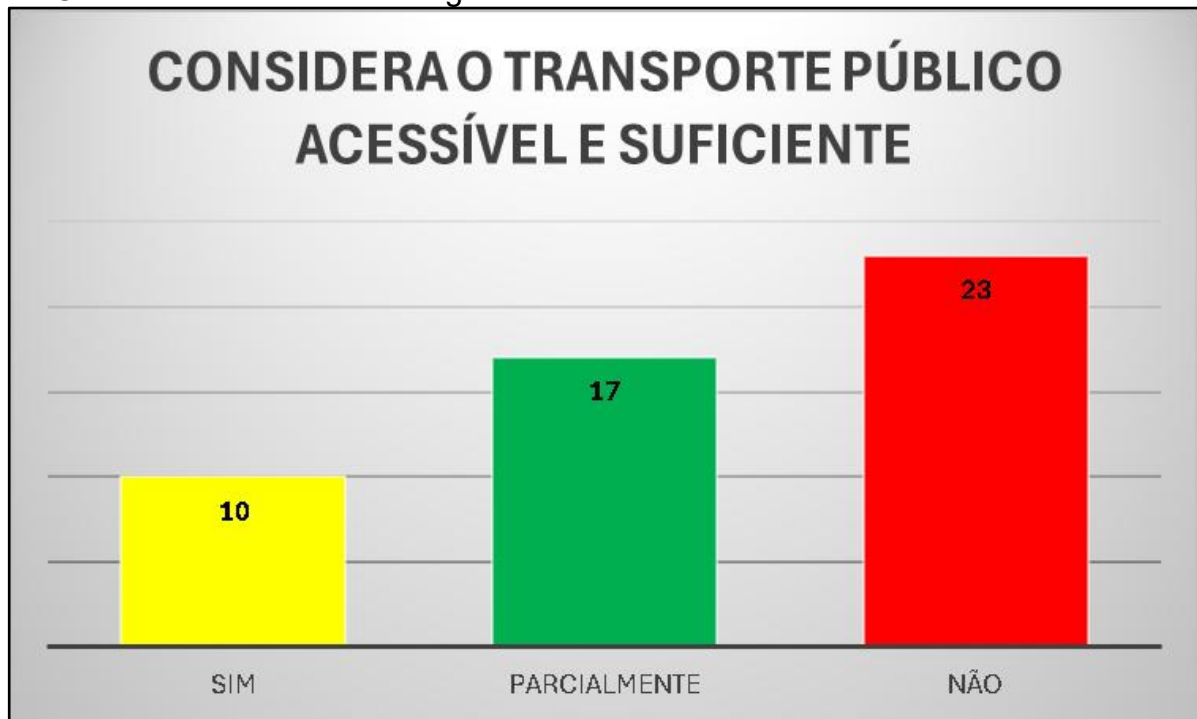
Figura 2 – Infraestrutura de lazer e convivência no Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa: academia de musculação, piscina e quadra



Fonte: Acervo próprio (2025).

No entorno imediato do condomínio, a infraestrutura de transporte evidencia de forma clara as contradições da mobilidade urbana na Região Metropolitana de Natal. A presença de ponto de ônibus garante uma conexão básica com outros setores da metrópole; contudo, essa oferta é limitada em termos de frequência, conforto e tempo de deslocamento, conforme relatado pelos moradores e evidenciado no Gráfico 12.

Gráfico 12 - Avaliação dos moradores sobre a oferta de transporte público na região do Condomínio Mirantes da Lagoa



Fonte: Dados de pesquisa; elaboração própria (2025)

Além disso, chama atenção a existência de uma estação ferroviária desativada nas proximidades do condomínio (Figura 3), que simboliza o subaproveitamento de um modal de transporte coletivo com alto potencial de integração metropolitana

Figura 3 – Infraestrutura de mobilidade no entorno do Condomínio Mirantes da Lagoa: ponto de ônibus e estação ferroviária desativada



Fonte: Acervo do autor (2025).

A estação desativada representa não apenas uma infraestrutura ociosa, mas também uma oportunidade perdida de fortalecimento da mobilidade pública e de

redução da dependência do transporte rodoviário individual. Conforme destacam Maricato (2011) e Rolnik (2015), a ausência de investimentos contínuos em transporte de massa nas áreas periféricas reforça a segregação socioespacial, ao limitar o acesso da população de baixa renda às oportunidades concentradas nos centros urbanos. No caso do Mirantes da Lagoa, a inoperância do sistema ferroviário contribui para a intensificação dos deslocamentos pendulares por ônibus ou automóvel, aumentando o tempo de viagem e os custos cotidianos dos moradores.

Essa situação evidencia uma dissociação recorrente entre a expansão habitacional e o planejamento integrado da mobilidade urbana. Embora o condomínio esteja inserido em um território servido por infraestrutura ferroviária, a falta de funcionamento desse sistema reforça a lógica de urbanização dispersa e dependente do transporte rodoviário, conforme discutido por Santos e Silveira (2001) ao analisarem a seletividade territorial dos investimentos públicos. Assim, a estação desativada torna-se um símbolo das desigualdades na oferta de serviços urbanos e da fragilidade das políticas de mobilidade voltadas às periferias metropolitanas.

No que se refere ao acesso a serviços e comércio, o entorno do condomínio apresenta uma oferta limitada, composta majoritariamente por pequenos estabelecimentos comerciais e serviços básicos (Figura 4).

Figura 4 – Comércio local na praça de convivência do condomínio.

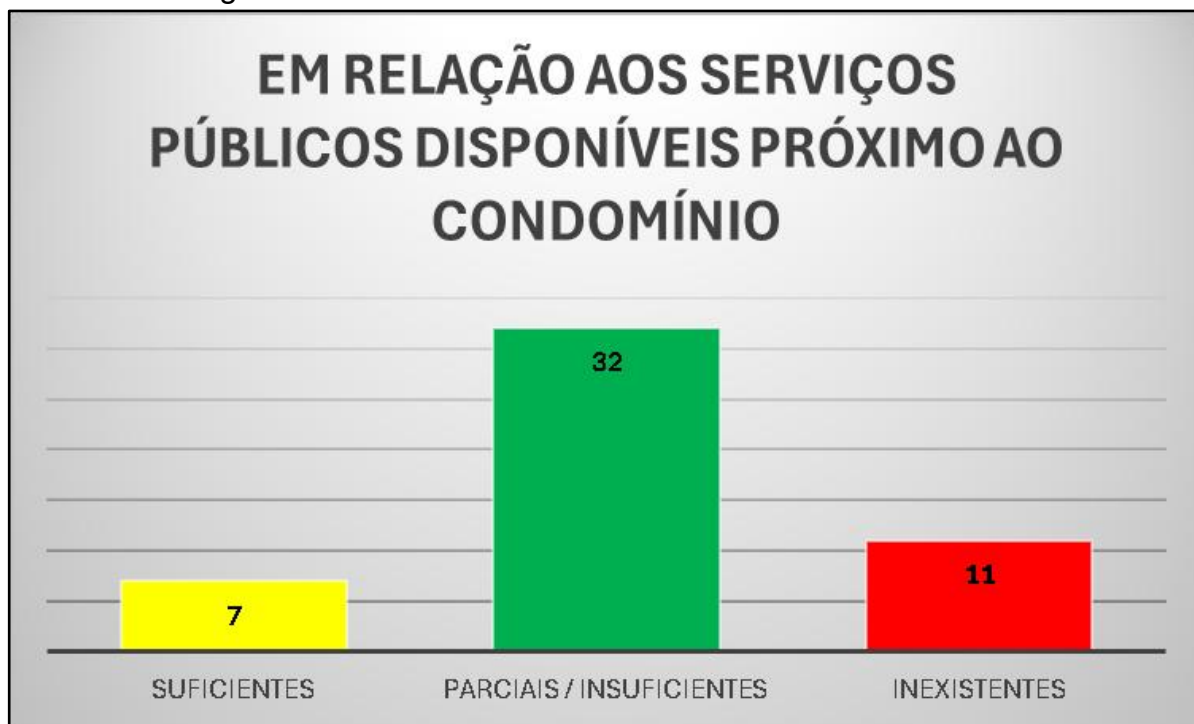


Fonte: Acervo do autor (2025).

Embora esses equipamentos atendam a demandas imediatas, como alimentação e serviços cotidianos, os moradores ainda dependem de deslocamentos mais longos para acessar serviços de saúde, educação e comércio de maior

complexidade, realidade evidenciada no Gráfico 13, que trata da avaliação dos serviços públicos. Essa configuração reforça a condição de periferização, na qual a expansão residencial não é acompanhada por uma infraestrutura urbana plenamente consolidada.

Gráfico 13 - Avaliação do acesso a serviços públicos no entorno do Condomínio Mirantes da Lagoa



Fonte: Dados de pesquisa; elaboração própria (2025).

Do ponto de vista analítico, essa combinação entre infraestrutura interna relativamente organizada e fragilidades no entorno urbano revela uma das marcas centrais das políticas habitacionais recentes no Brasil. Conforme discutem Maricato (2011) e Rolnik (2015), a produção de habitação social tem garantido o acesso à casa própria, mas frequentemente em áreas afastadas das centralidades urbanas, onde a oferta de serviços, empregos e equipamentos públicos é insuficiente. No caso do Mirantes da Lagoa, o condomínio se consolida como espaço de fixação populacional, mas permanece fortemente dependente da capital para a realização das atividades cotidianas.

Assim, a infraestrutura do condomínio e de seu entorno não apenas contextualiza os dados empíricos apresentados, mas também aprofunda a

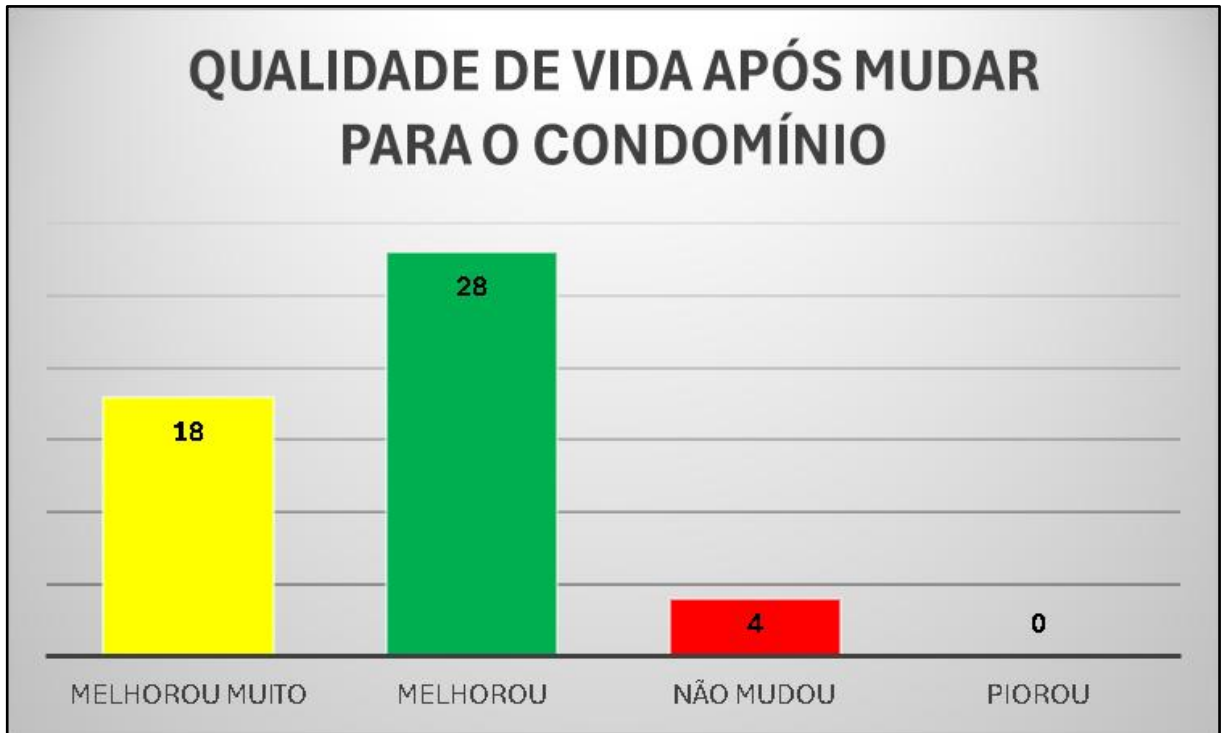
compreensão das motivações da migração, dos impactos na rotina dos moradores e das desigualdades socioespaciais que estruturam a urbanização da Região Metropolitana de Natal. Essa leitura integrada permite avançar para a síntese analítica apresentada na seção seguinte, na qual a migração intrametropolitana é compreendida como parte de um processo mais amplo de periferização e reprodução das desigualdades urbanas.

4.5 SÍNTESE ANALÍTICA: MIGRAÇÃO, PERIFERIZAÇÃO E DESIGUALDADE URBANA

A análise integrada dos resultados desta pesquisa evidencia que a migração intrametropolitana para o Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa não pode ser compreendida apenas como uma escolha individual ou familiar, mas como expressão concreta das contradições que estruturam o processo de urbanização na Região Metropolitana de Natal. Trata-se de um movimento diretamente associado à produção desigual do espaço urbano, no qual o acesso à moradia formal ocorre de forma dissociada da garantia plena do direito à cidade.

Os dados empíricos analisados ao longo da seção demonstram que a maioria dos moradores percebe melhorias em relação à moradia anterior, especialmente no que se refere à posse do imóvel e à sensação de segurança residencial. Essa percepção é sintetizada no Gráfico 14, que apresenta a avaliação geral da qualidade de vida dos moradores após a mudança para o condomínio. Os resultados indicam que, embora o condomínio represente um avanço em termos de estabilidade habitacional, essa melhoria não se traduz, de maneira automática, em uma qualidade de vida urbana integral.

Gráfico 14 - Percepção dos moradores sobre a qualidade de vida após a mudança para o condomínio Mirantes da Lagoa

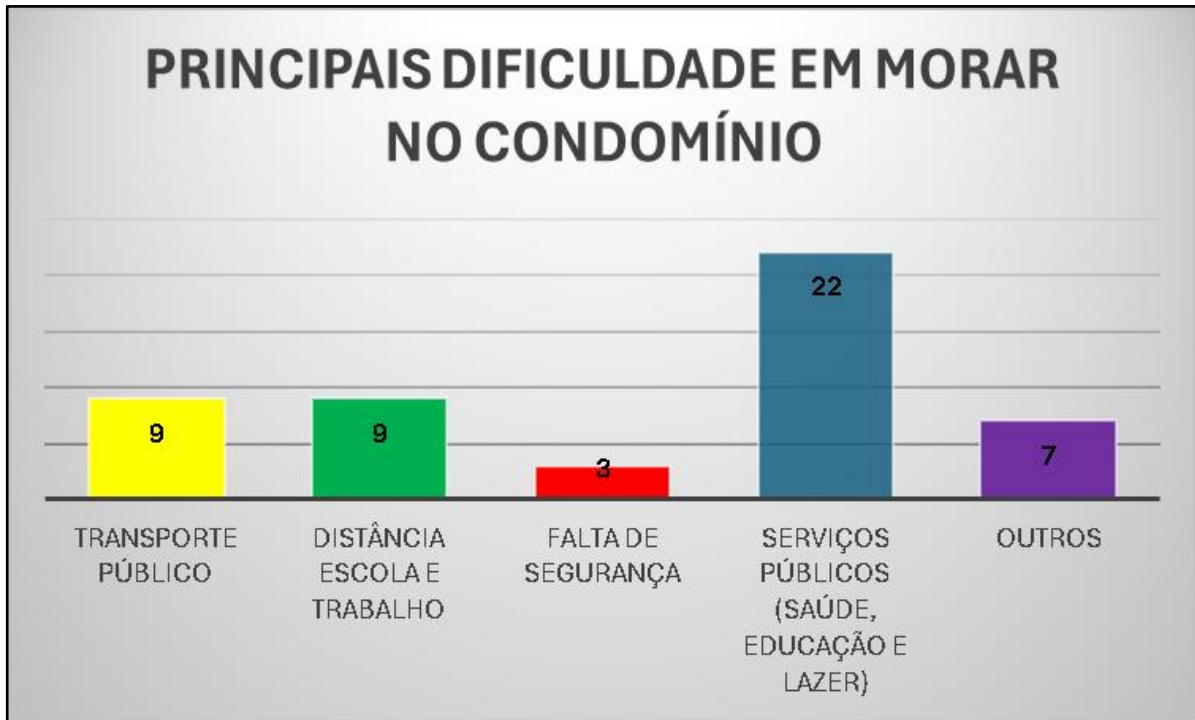


Fonte: Dados de pesquisa; elaboração própria (2025).

Esse resultado dialoga diretamente com a reflexão de Rolnik (2015), ao afirmar que as políticas habitacionais no Brasil têm promovido uma forma de “*inclusão excludente*”, na qual o direito à moradia é assegurado, mas desvinculado do acesso a serviços urbanos, infraestrutura adequada e centralidades econômicas. Assim, a percepção positiva da moradia convive com limitações estruturais que impactam o cotidiano dos residentes.

As contradições dessa experiência residencial tornam-se mais evidentes quando se observam os dados relativos às dificuldades enfrentadas no novo território, sintetizados no Gráfico 15. As principais dificuldades apontadas pelos moradores estão relacionadas à mobilidade urbana, ao transporte público, ao acesso a serviços básicos e à distância em relação aos locais de trabalho e estudo. Esses elementos revelam que a mudança para o Mirantes da Lagoa implicou uma reorganização profunda da rotina cotidiana, marcada pelo aumento dos deslocamentos pendulares e pelo maior gasto de tempo e recursos financeiros.

Gráfico 15 - Principais dificuldades enfrentadas pelos moradores no cotidiano após a migração intrametropolitana

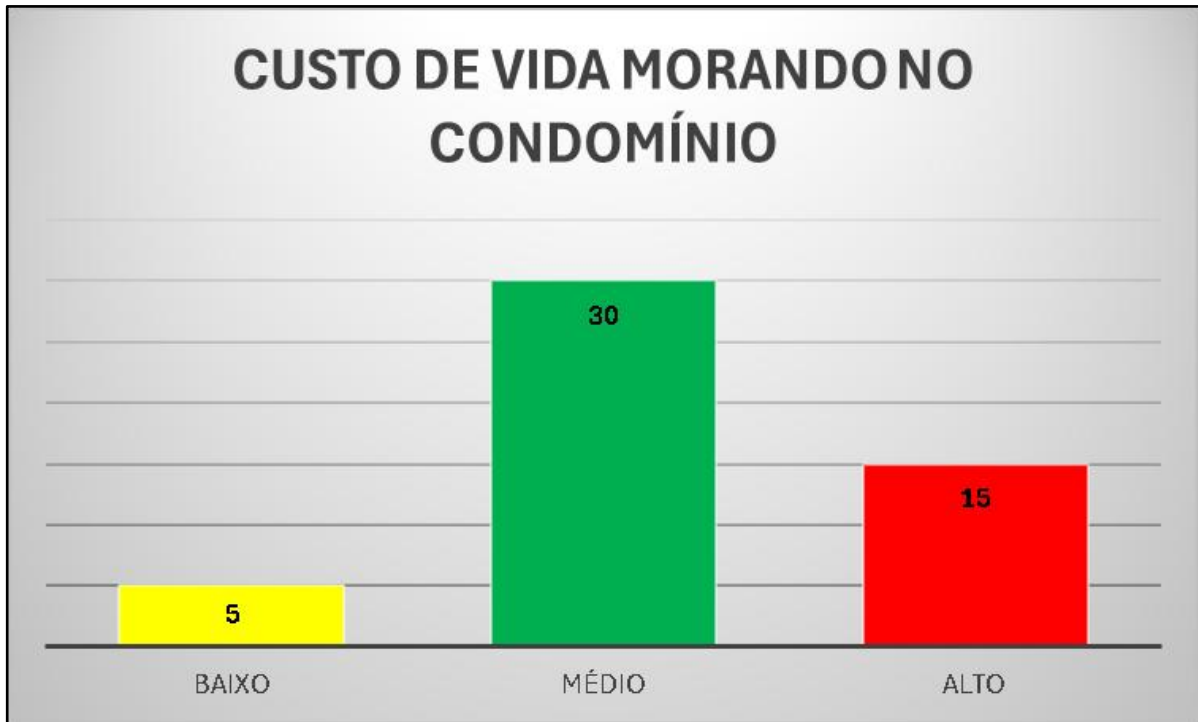


Fonte: Dados de pesquisa; elaboração própria (2025)

Essa dinâmica confirma as análises de Maricato (2011), segundo as quais a produção habitacional voltada às camadas populares, quando localizada em áreas periféricas, tende a reforçar a segregação socioespacial, ao invés de combatê-la. No caso estudado, o condomínio se consolida como um espaço residencial funcional, porém territorialmente desconectado das principais oportunidades urbanas concentradas na capital, Natal.

O Gráfico 16, ao tratar da percepção dos moradores sobre o custo de vida após a mudança, aprofunda essa leitura crítica. Embora o valor da moradia seja considerado mais acessível, os dados indicam que os custos indiretos — especialmente com transporte, alimentação fora de casa e tempo de deslocamento — passam a compor um novo peso econômico no orçamento familiar. Esse resultado reforça a ideia de que o custo de vida urbano não se limita ao valor do imóvel, mas envolve o conjunto de condições necessárias à reprodução da vida cotidiana, conforme discutem Santos e Silveira (2001) ao analisarem o uso desigual do território.

Gráfico 16 - Avaliação dos moradores sobre o custo de vida após a mudança para o condomínio Mirantes da Lagoa



Fonte: Dados de pesquisa: elaboração própria (2025)

Dessa forma, a migração para o Mirantes da Lagoa revela-se ambígua: ao mesmo tempo em que garante a conquista da casa própria, aprofunda a dependência em relação à capital e intensifica a fragmentação socioespacial da metrópole. O condomínio passa a desempenhar, sobretudo, a função de espaço de residência e repouso, enquanto o trabalho, o estudo e o acesso a serviços permanecem fortemente vinculados a Natal, caracterizando um padrão típico de periferização urbana contemporânea (Marques, 2012).

Em síntese, os resultados evidenciam que a migração intrametropolitana analisada neste estudo não representa apenas um deslocamento físico no espaço, mas um processo social profundamente marcado pelas desigualdades urbanas. O caso do Mirantes da Lagoa exemplifica como as políticas habitacionais, quando não articuladas a estratégias integradas de mobilidade, infraestrutura e planejamento urbano, tendem a reproduzir (e até aprofundar) as assimetrias socioespaciais existentes na Região Metropolitana de Natal, reafirmando os limites do modelo atual de produção do espaço urbano.

5 CONCLUSÃO

Este trabalho teve como objetivo analisar o processo de migração intrametropolitana de moradores de Natal/RN para o Condomínio Habitacional Mirantes da Lagoa, localizado em São Gonçalo do Amarante/RN, buscando compreender os fatores que motivaram esse deslocamento e os impactos dessa mudança na rotina e na qualidade de vida dos residentes. A partir de um estudo de caso, foi possível evidenciar que a migração analisada não se restringe a uma escolha individual ou pontual, mas está inserida em um contexto mais amplo de produção desigual do espaço urbano e de limitações das políticas habitacionais no âmbito metropolitano.

Os resultados da pesquisa demonstram que o acesso à moradia formal constitui o principal fator motivador da mudança residencial, especialmente diante do elevado custo da terra e da moradia na capital. Esse achado confirma as análises de autores como Rolnik (2015) e Maricato (2011), ao evidenciar que programas habitacionais voltados às camadas populares, embora ampliem o acesso à casa própria, frequentemente o fazem por meio da implantação de empreendimentos em áreas periféricas, distantes das centralidades urbanas e com frágil integração territorial.

A migração para o Mirantes da Lagoa implicou mudanças significativas na rotina dos moradores, sobretudo no que se refere à mobilidade urbana. O aumento dos deslocamentos pendulares para trabalho, estudo e acesso a serviços em Natal evidencia a dependência da cidade central e revela os limites da infraestrutura urbana e do transporte público no entorno do condomínio. Esses aspectos reforçam a noção de periferização contemporânea, marcada pela dissociação entre o direito à moradia e o direito pleno à cidade.

Por outro lado, os dados empíricos também indicam que, apesar das dificuldades associadas à localização periférica, a percepção de qualidade de vida dos moradores apresentou melhora em relação à situação habitacional anterior. O acesso à moradia formal, aliado à presença de equipamentos de lazer, como áreas comuns e piscina, e ao sentimento de segurança proporcionado pelo condomínio fechado, configura avanços importantes do ponto de vista do bem-estar cotidiano.

Esse aspecto evidencia a contradição central do processo analisado: a melhoria das condições habitacionais ocorre simultaneamente à intensificação das desigualdades no acesso aos serviços urbanos e às oportunidades metropolitanas.

Diante desse cenário, o estudo reforça a importância de políticas habitacionais articuladas a um planejamento urbano integrado, que considere não apenas a produção quantitativa de moradias, mas também a localização, a infraestrutura urbana, o acesso a transporte público de qualidade, saúde, educação, trabalho e lazer. No contexto da Região Metropolitana de Natal, torna-se fundamental que o poder público atue de forma coordenada entre os municípios, de modo a evitar a reprodução de territórios residenciais periféricos e socialmente vulneráveis.

Por fim, reconhece-se que este trabalho apresenta limitações, sobretudo no que diz respeito ao recorte espacial e ao tamanho da amostra analisada. Ainda assim, os resultados obtidos contribuem para o debate sobre migração intrametropolitana, políticas habitacionais e desigualdade urbana, podendo subsidiar futuras pesquisas que aprofundem a análise em outros empreendimentos habitacionais da região ou ampliem a discussão sobre o direito à cidade nas metrópoles brasileiras.

REFERÊNCIAS

CARLOS, A. F. A. **O lugar no/do mundo**. São Paulo: Contexto, 2007.

CASTRO, E. (org.). **Urbanização Brasileira: Redes, Territórios e Escalas**. São Paulo: Contexto, 2019.

IBGE. **Estatísticas de Migração 2022**. Disponível em: www.ibge.gov.br.

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. São Paulo: Centauro, 2001.

MARICATO, E. **O impasse da política habitacional brasileira**. São Paulo: Editora Vozes, 2011.

MARQUES, E. **Redes sociais, segregação e pobreza urbana**. São Paulo: Editora Unesp, 2012.

MENDES, P. S. N. **Geografia da Insegurança: análise das dinâmicas sociais e urbanas no Brasil contemporâneo**. Contexto, 2020.

RIBEIRO, A. C. T. **Cidade, segregação e territorialidade**. Rio de Janeiro: Letra Capital, 2015.

ROLNIK, R. **Guerra dos lugares: A colonização da terra e da moradia na era das finanças**. São Paulo: Boitempo, 2015.

SANTOS, M.; SILVEIRA, M. L. **O Brasil: território e sociedade no início do século XXI**. Rio de Janeiro: Record, 2001.

SANTOS, M. **A natureza do espaço: técnica e tempo, razão e emoção**. 4. ed. São Paulo: Edusp, 2008.

SILVA, J. R.; PEREIRA, R. H. M. Migração intrametropolitana e movimentos pendulares: desafios para a mobilidade urbana. **Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais**, v. 23, n. 2, 2021.

APÊNDICES

APÊNDICE A - FORMULÁRIO DE PESQUISA

1ª PARTE: PERFIL SOCIOECONÔMICO:

1 - Idade

2 - Sexo

3 - Estado Civil

4 - Escolaridade

5 - Quantas pessoas moram no apartamento

6 - Renda familiar mensal

7 - Tipo de moradia no condomínio

2ª PARTE – ORIGEM E MOTIVOS DA MIGRAÇÃO:

8 - Há quanto tempo mora no condomínio?

9 - Onde você morava antes de migrar para o condomínio?

10 - Por qual motivo você optou por morar no condomínio?

11 - Você participou de algum programa habitacional?

12 - Em comparação com a moradia anterior, como avalia sua atual condição habitacional?

3ª PARTE – MOBILIDADE E ACESSO A SERVIÇOS:

- 13 - Onde você ou sua família trabalham/estudam com maior frequência?
- 14 - Como você costuma se deslocar diariamente?
- 15 - Quanto tempo, em média, leva no trajeto até o trabalho/escola?
- 16 - Você considera o transporte público acessível e suficiente?
- 17 - Em relação aos serviços públicos disponíveis no entorno do condomínio (saúde, educação, comércio, lazer), você considera:

4ª PARTE – QUALIDADE DE VIDA E PERCEPÇÕES:

- 18 - Em geral, como avalia sua qualidade de vida após a mudança para o Mirantes da Lagoa?
- 19 - Quais são as principais dificuldades que você enfrenta atualmente vivendo no condomínio?
- 20 - Como você considera a moradia no condomínio?
- 21 - Como você considera o custo de vida morando no condomínio?
- 22 - O que considera mais positivo em morar no Mirantes da Lagoa?
- 23 - Que melhorias você acredita que deveriam ser implementadas no condomínio e no bairro?