

# UMA ANÁLISE SOBRE O PATRIMÔNIO CONSTRUÍDO DO PUNTO DE VISTA DOS ALUGUÉIS E USOS COMERCIAIS DA RUA JOÃO ALFREDO – CENTRO COMERCIAL DE BELÉM - PA

SOUZA COSTA, Fábio Lúcio de<sup>1</sup>  
SILVA, Harley<sup>2</sup>

## RESUMO

Este estudo analisa o dinamismo econômico do centro histórico e comercial de Belém, com foco na Rua João Alfredo, entre 1980 e 2010, investigando a variação dos valores dos aluguéis e suas implicações socioeconômicas. A pesquisa, baseada em anúncios de classificados e entrevistas com empresários e locadores, identificou uma queda significativa no valor médio do m<sup>2</sup> em relação ao salário-mínimo, passando de 9,03% em 1980 para 1,75% em 2010. Além disso, a comparação com áreas adjacentes evidenciou uma desvalorização semelhante, de aproximadamente 54%. Esses dados indicam que a migração do uso residencial, o crescimento do comércio informal e a mudança no perfil econômico da região influenciaram essa tendência. O estudo sugere que políticas públicas voltadas para a revitalização do espaço, incluindo incentivos à reocupação residencial e ao ordenamento comercial, podem contribuir para a valorização da área e seu dinamismo econômico.

**Palavras-chave:** Centro Comercial Histórico; Patrimônio; Aluguéis; Economia Informal; Uso Comercial.

## ABSTRACT

This study analyzes the economic dynamism of the historic and commercial center of Belém, focusing on Rua João Alfredo between 1980 and 2010, investigating the variation in rental values and its socioeconomic implications. The research, based on classified ads and interviews with business owners and landlords, identified a significant decline in the average rental price per square meter in relation to the minimum wage, decreasing from 9.03% in 1980 to 1.75% in 2010. Furthermore, comparisons with adjacent areas revealed a similar devaluation of approximately 54%. These findings indicate that the migration of residential use, the growth of informal commerce, and changes in the

<sup>1</sup> Autor: Mestre em Economia Aplicada do PPGEA - Programa de Pós-graduação em Economia Aplicada - UFPA, área de atuação: Economia aplicada ao setor público com linha de pesquisa em Planejamento e Gestão de Políticas de Desenvolvimento Regional (2020/2024). Graduado em Administração de Empresas pela Universidade da Amazônia/UNAMA (1994/1997) e MBA em Gestão de Negócios pelo IBMEC (2008-2009). Atualmente é Presidente e Conselheiro Regional do CRA/PA (2020/2023 e 2024/2026); Presidente da Assembleia Geral da Associação Comercial do Pará, Vice-Presidente Secretário da FACIAPA, Membro do Conselho Deliberativo do Sebrae/PA e membro do Vocalato da JUCEPA - Junta Comercial do Estado do Pará.

<sup>2</sup> Orientador: Professor da Faculdade de Ciências Econômicas na Universidade Federal do Pará e do Programa de Pós-Graduação em Economia, PPGE-UFPA. Coordenador do Programa de Pós-Graduação em Economia Aplicada, PPGEA-UFPA. Doutor em Economia pelo Cedeplar-UFMG, bolsista do CNPq. Pesquisador visitante, com bolsa Doutorado-Sanduíche no Exterior da Capes, no Tropical Conservation and Development, na University of Florida (Nov/2014 - Ago/2015). Mestre em Demografia (Cedeplar-UFMG 2008), Bacharel em Economia (2005) e História (1998) pela Universidade Federal de Minas Gerais. Atua como docente e pesquisador em economia urbana e regional, desenvolvimento econômico e biodiversidade; bioeconomia; saneamento e economia urbana, organização do espaço na Amazônia brasileira.

region's economic profile influenced this trend. The study suggests that public policies aimed at revitalizing the area, including incentives for residential reoccupation and commercial regulation, may contribute to the appreciation of space and its economic dynamism.

**Keywords:** Historic Shopping Center; Heritage; Rentals; Informal Economy; Commercial Use.

## 1. INTRODUÇÃO

Segundo Hage (2013), ao longo de quase quatrocentos anos, a antiga Santa Maria de Belém do Grão-Pará estabeleceu-se como um espaço de interação multicultural e de grandes diversificações. O contato entre colonizadores e nativos, cidade e floresta, terra e rios, negros e europeus, abriu precedentes em diversas áreas para trocas simbólicas e materiais, que formaram sua cultura.

Nessa lógica, a cidade de Belém começou a se organizar uma década após a fixação de seu forte, sendo dividida em dois núcleos: a Cidade, por onde surgiram as primeiras ruas, e a Campina, “por ser o campo ou subúrbio do núcleo primeiro povoado” (BARATA, 1915, p. 119). Ainda para Hage (2013), é na Campina, em 1626, que esse perímetro se posicionou como região comercial da cidade, principalmente, pela instalação da Alfândega, que ficaria conhecida como Haver do Peso, posteriormente Ver-o-Peso - maior mercado livre da América Latina e retrato vivo das trocas que se consolidaram entre cidade e floresta na Amazônia.

Na perspectiva de Silva (2022), a Rua João Alfredo sempre foi cercada por grandes e variados prédios, sendo estes portadores de lojas de diversos seguimentos e áreas. Isto posto, percebe-se que a atuação dos novos comerciantes, que ali se instalaram, impactou também os valores dos logradouros da rua. Esses preços foram se modificando a partir das estruturações que a via sofreu ao longo do tempo, mais especificamente, em relação à mudança do perfil do público e do perfil dos comerciantes.

A presente pesquisa analisa o patrimônio construído na Rua João Alfredo, localizada no centro comercial de Belém, e sua relação com a dinâmica dos aluguéis e usos comerciais ao longo das décadas de 1980 a 2010. A Rua João Alfredo, historicamente reconhecida como um dos polos comerciais mais importantes da cidade, passou por diversas transformações em sua ocupação e

perfil econômico. A valorização e a desvalorização dos imóveis, bem como a mudança no tipo de comércio e na estrutura locatícia, refletem as alterações no cenário socioeconômico da região. Dessa forma, o estudo busca compreender os fatores que influenciaram a variação dos valores de aluguel e as adaptações do mercado imobiliário, considerando a influência de agentes como comerciantes, proprietários e o crescente mercado informal.

A relevância deste estudo reside na necessidade de entender como o dinamismo econômico, a ocupação comercial e as políticas de preservação do patrimônio impactam a organização do centro histórico de Belém. Com o crescimento da informalidade e a mudança no perfil dos locatários, é fundamental analisar de que forma esses fatores contribuíram para a valorização ou desvalorização da área, influenciando a permanência ou o deslocamento de determinados estabelecimentos comerciais.

Baseado nessas informações, foi desenvolvido esse estudo para responder a seguinte questão: como as mudanças no perfil comercial e econômico impactaram os valores locatícios? Assim, o objetivo que está proposto é investigar a relação entre o uso do espaço, o patrimônio construído e a variação dos aluguéis ao longo do tempo.

## 2. HISTÓRICO DA ÁREA DE ESTUDO

A capital paraense, Belém do Pará, foi fundada no início de 1616, primeiramente como povoado, o qual foi formado ao redor do Forte do Presépio, que, atualmente, é chamado de Forte do Castelo, com vista direta e privilegiada para a baía do Guajará. O povoado que ali, nascia, inicialmente, teve como nome, Feliz Lusitânia, colonizada por portugueses. Com o avançar do tempo, outras denominações foram se dando, ao que um dia foi, a primeira capital da Amazônia, como Santa Maria do Grão-Pará, Santa Maria de Belém do Grão-Pará e finalmente, seu nome atual, Belém (GODINHO, 2017).

A princípio, por volta dos séculos XVII e XVIII, a capital paraense ainda estava fortemente associada aos arredores do seu local de fundação: o Forte do Presépio. As relações urbanas existentes eram firmemente entrelaçadas com a ação das ordens religiosas, como a Jesuíta, e as poucas relações comerciais eram firmadas com a metrópole portuguesa. Nesse sentido, toda infraestrutura

urbana estava interligada às igrejas construídas e a uma malha urbana simples com ruas delgadas e lotes estreitos. Apesar disso, a doca do Ver-o-Peso já tinha iniciado suas atividades, mas apenas posteriormente viria a contribuir para a movimentação comercial da cidade (PENTEADO, 1968).

É válido lembrar que a história da Rua Conselheiro João Alfredo já havia iniciado no século XVII quando Belém possuía apenas dois núcleos urbanos: Cidade e Campina. Posteriormente, com a expansão da urbe, estabeleceram-se quatro núcleos, com a criação de mais dois: Freguesia da Santa Trindade e Arraial de Nazareth (IBGE, 2015). Desse modo, no tocante ao desenvolvimento estrutural, desenvolveram trocas comerciais mais presentes na Rua João Alfredo, envolvendo seus armazéns, cafés e casas de moda, locais tão requisitados pela freguesia gomífera abastada, a qual tentava sustentar o modo de vida europeu – influência direta da Belle Époque (AMORIM; PASCHOITO, 2021).

Figura 1: Foto Rua Conselheiro João Alfredo na Belle Époque século XIX.



Fonte: Imagem extraída - trabalho equipe Secretaria de Economia de Belém (2022).

Anos depois, já no século XX, mesmo com o término do ciclo da borracha por conta da 1ª Guerra Mundial e Crise de 1929, Belém manteve, do ponto de vista funcional, um centro comercial caracterizado e situado próximo da baía de Guajará, subdividido em três zonas: a do comércio exportador no Boulevard da República, junto ao cais; do comércio importador, que ocupava a Rua 15 de Novembro – onde também era o centro financeiro da cidade – e; a do comércio varejista concentrado nas ruas Conselheiro João Alfredo e Santo Antônio. Ali se concentravam os mais diversos estabelecimentos: casas de moda, mercearias, alfaiatarias, colchoarias; escritórios de advocacias e engenharias; farmácias e guarda-livros; bares; pensões (PENTEADO, 1968).

Nas décadas de 50 e 60, a Rua João Alfredo se tornou um espaço de comércio voltado para o luxo e apreciação do melhor a ser contemplado pela movimentação de visitantes locais e de fora da cidade. A partir daí, mais precisamente em 1980, foi estabelecido um comércio dinâmico, com considerável aumento populacional. Logo, sendo ocupada por outros personagens; de modo que a informalidade apresentou um crescimento significativo, variando o comércio para um caráter mais popular, tornando o espaço com grandes variedades de convivência. Entretanto, de forma desordenada, gerada pela falta de infraestrutura, políticas públicas e comportamento cultural das pessoas (ARRUDA, 2017).

A partir dessa década em questão - 1980, o centro comercial de Belém começa a se estabelecer com outros padrões de comportamento, justamente devido à mudança de perfil ao redor da Rua João Alfredo (GODINHO, 2017). Nesse sentido, a Rua João Alfredo, perdeu sua projeção como um lugar de lazer e compras de parte de uma camada da população dita “mais elitizada”, segundo o Projeto “Nova Fase do Centro Comercial de Belém” (Secretaria Municipal de Economia – Prefeitura Municipal de Belém, 2022), devido a um novo contexto que ali adotou. Esse novo cenário está relacionado a uma nova organização espacial que passou a coexistir com a sujeira e a poluição visual, apesar de pertencer ao Centro Histórico da cidade, tombado pela Lei nº 7.709 de 18 de maio de 1994 (ARRUDA, 2017).

### **3. CONTEXTO ATUAL DO CENTRO COMERCIAL DE BELÉM**

#### **3.1. Mercado Informal**

O chamado mercado de trabalho informal é, geralmente, composto de trabalhadores por conta própria, que não possuem vínculo empregatício formal, com isso não podem gozar dos direitos regulamentados e assegurados por lei, como abonos e benefícios, a exemplo da aposentadoria pela previdência social (SENA, 2009).

Apesar de sua natureza informal, o mercado opera dentro de suas próprias dinâmicas e regras. Relacionamentos e redes desempenham um papel crucial, com vendedores formando alianças e cooperativas para enfrentar desafios e aproveitar oportunidades coletivamente. Esse senso de comunidade

e apoio mútuo contribui para o prosseguimento da economia informal em Belém, contribuindo para o funcionamento das leis sociais citadas anteriormente.

Além disso, é válido destacar que toda a dinâmica estabelecida pelo mercado informal no Centro comercial, especificamente na Rua João Alfredo, apresenta-se como um fator essencial para a providência tanto de volume, quanto de aglutinação de capital financeiro. Esta situação proporciona, além do sustento pessoal dos comerciantes ativos, os quais oferecem uma variedade de produtos e serviços, uma movimentação necessária para a economia belenense.

Isso influencia, também, na utilização do patrimônio ali construído, visto que o qual é mantido mediante o giro capital produzido neste centro, sendo os próprios trabalhadores informais compradores ou usufruidores desse espaço. Nesse sentido, ocorre a valorização ou a desvalorização dos imóveis desse setor, ou seja, pode-se compreender que a atividade comercial desses comerciantes pode ser um atrativo ou não para o cerne comercial da cidade.

### **3.2. Casas Comerciais de Imigrantes Chineses**

A história dos imigrantes chineses no Brasil é antiga. Em 15 de agosto de 1900, atracava no porto de Santos, litoral paulista, o navio a vapor Malange, vindode Portugal, trazendo trabalhadores chineses para lavouras de café no interior do estado. O registro de 119 homens chineses, com idades entre 20 e 40 anos, consta nos arquivos da antiga Hospedaria dos Imigrantes, hoje conhecida como Museu da Imigração. O fluxo migratório ganhou força a partir da década de 1950 por causa dos conflitos que aconteciam na China nesta época. O movimento se intensificou com a abertura do país asiático ao ocidente na década de 1980, possibilitando a vinda de empreendedores chineses para o Brasil. As relações entre os dois países se estreitaram desde então, estimulando o intercâmbio social, cultural e econômico (CARVALHO et al., 2022).

De maneira geral, pode-se dizer que a chegada dos chineses no Brasil e o estabelecimento de um comércio pelos recém-chegados representaram trocas socioculturais, dado que o contato de grupos de origem distintas reafirma traços diacríticos da cultura. Destaca-se, então, que desde o século 20, a partir do momento que os imigrantes chineses chegaram no Brasil, a relação entre os dois países foi caracterizada por dois fatores: o comércio e a diplomacia (MACHADO, 2009).

Diante de todo o exposto, é válido acrescentar e salientar que o comércio chinês desenvolvido, embora atuante no modal informal, em sua grande parte, apresenta significativa importância, a exemplo de que, sob uma visão antropológica, o exercício dessa tipologia comercial tem trazido um sentido para a vida desses trabalhadores, fornecendo o sustento econômico deles, além de transformar a área comercial, no caso a Belenense, tanto em termos de economia, quanto em termos estruturais (MACHADO, 2009).

Assim, no que se refere à questão econômica, os comerciantes chineses caracterizam-se por trazer à tona uma vitalidade para o comércio do centro de Belém, pois movimentam a economia, não apenas com base no varejo de seus produtos, mas também com a feitorias de serviços essenciais. Essas transações comerciais realizadas entre o ofertante chinês e o consumidor vêm se popularizando, já que, a exemplo dos produtos, estes são vendidos em grande quantidade, o que, também, contribui para a queda dos valores dos itens.

#### 4. METODOLOGIA

A pesquisa adotou uma abordagem qualitativa e quantitativa para analisar a dinâmica do mercado imobiliário na Rua João Alfredo, considerando as transformações ocorridas entre as décadas de 1980 e 2010. A vertente quantitativa fundamentou-se na coleta de dados históricos sobre os valores de aluguel, obtidos a partir de anúncios classificados de jornais da época e registros do IPTU, possibilitando uma análise comparativa da evolução dos preços ao longo do tempo.

Figura 2: Rua João Alfredo.



Fonte: Imagem retirada do Google/DOL – Wagner Santana (foto 2022).

Além disso, foi realizada uma comparação entre os valores de aluguel da Rua João Alfredo e os praticados em áreas adjacentes, como Nazaré, Reduto, Umarizal e Batista Campos, permitindo verificar se a desvalorização observada foi um fenômeno específico da região estudada ou um reflexo de tendências mais amplas na cidade de Belém. A análise comparativa revelou padrões distintos de valorização e desvalorização, evidenciando o papel do dinamismo comercial e da ocupação do espaço no comportamento do mercado imobiliário.

Para o trabalho preliminar, no campo perfil histórico dos quadros abaixo, usamos as legendas perfil histórico (nível 1; nível 2; nível 3, nível 4; nível 5) onde:

Nível 1 = histórico conservado;

Nível 2 = histórico não-conservado;

Nível 3 = descaracterizado conservado;

Nível 4 = descaracterizado não-conservado;

Nível 5 = arruinado sem uso.

**Quadro 1:** Caracterização do local, lado ímpar.

Imóvel	Perfil Histórico	Nº Endereço	Pavimentos	Ocupação	Uso	Nome da loja	Atividade/Produto	m <sup>2</sup>
1	3	Rua Conselheiro João Alfredo, s/n	3	Sim	Comercial	Manolito	Tecido	660
2	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 27	3	Sim	Comercial	Milla Jeans	Roupas	250
3	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 27	3	Não	-	-	-	-
4	3	Rua Conselheiro João Alfredo, 47	3	Sim	Comercial	Vest Pará	Magazine	365
5	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 60	2	Sim	Comercial	Me Use Jeans	Roupas	300
6	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 60	2	Sim	Comercial	Myller Jeans	Roupas	300
7	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 71	2	Sim	Comercial	RMA Acessórios	Acessórios	300
8	3	Rua Conselheiro João Alfredo, 85	3	Sim	Comercial	Mega Modas	Roupas	300
9	3	Rua Conselheiro João Alfredo, 93	3	Sim	Comercial	Hiper Paraense	Roupas	835

**Quadro 2:** Caracterização do local, lado par.

Imóvel	Perfil Histórico	Nº Endereço	Pavimentos	Ocupação	Uso	Nome da loja	Atividade/Produto	m <sup>2</sup>
1	1-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 10	2	Sim	Comercial	Extrafarma	Farmácia	180
2	1-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 30	2	Sim	Comercial	Shopia	Tecidos	230
3	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 36	2	Sim	Comercial	Decolar	Geral	210
4	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 40	2	Sim	Comercial	Deposito Leon GTS	Geral	280
5	2	Rua Conselheiro João Alfredo, s/n	2	Sim	Comercial	-	-	-
6	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 68/70	Térreo	Sim	Comercial	Marisa	Magazine	*NI
			1º andar	Sim	Comercial	Casa das Pratas	-	-
			2º andar	Sim	Comercial	Criativa Studio de Joias	-	-
			3º andar	Sim	Comercial	Mauricio Joias	-	-
			4º andar	Sim	Comercial	Ouro de Shopie	-	-
7	3-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 70	2	Sim	Comercial	Iran Joia	Joias	190

8	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 80	2	Sim	Comercial	Tecidolândia	Tecidos	250
9	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 82	2	Sim	Comercial	Tecidolândia	Tecidos	270
10	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 98	2	Sim	Comercial	Mundo das Bijuterias	Variedades	250
11	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 102	2	Sim	Comercial	Balão de Flandres	Bijuterias	270
12	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 104	2	Sim	Comercial	Variados	Roupas	300
13	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 112	2	Sim	Comercial	Helen Fashion	Roupas	300

Fonte: Quadros (1 e 2) elaborados pelo autor do trabalho – *NI: Não Identificado*.

As fontes de pesquisas visitadas e trabalhadas para busca de informações, foram levantadas com profissionais credenciados e registrados junto ao CRECI – Conselho Regional de Corretores de Imóveis; CENTUR – Centro Cultural e Turístico Tancredo Neves, Biblioteca; Jornal O Liberal (classificados); ACP – Associação Comercial do Pará; IPHAN Belém – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, em Belém; FECOMÉRCIO-PA/Sindilojas; Biblioteca Central do Comércio, CDL - Clube de Diretores Lojistas de Belém, Cartórios de Registro de Imóveis. Foi obtido sucesso com fontes mais na Biblioteca do CENTUR.

Figura 3: Registro de material usado nas coletas de anúncios de aluguel em cada década estudada.



Fonte: Arquivo da Biblioteca do CENTUR.

A biblioteca possui uma hemeroteca, onde se tem acesso a jornais impressos e, também, um acervo de jornais em microfilme. O acervo conta com periódicos das décadas de 1990 até 2019. Nesse acervo foram coletadas informações em cerca 80 exemplares e lidos cerca de 600 anúncios, particularmente, nos Microfilmes, com exemplos: rolos 107, 206, 208, 222 e 258, 260 - BPAV/FCP: Jornal O Liberal, referente década de 1980 a 1989, nos quais, foram consultados 120 anúncios, bem como em edições impressas do Jornal O Liberal do período de 1990 a 2019, tanto da área de estudo como de áreas adjacentes ao centro como os bairros de Nazaré, Reduto, Umarizal e Batista Campos, estes últimos, na intenção de estudo de comparação do comportamento e impacto nos valores de aluguéis no decorrer das quatro décadas: 1980, 1990, 2000 e 2010.

Quadro 3: Resumo da pesquisa – Décadas 1980 a 2010.

Anúncios/Amostras	Data	Salário-Mínimo	Valor m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup> /Salário-Mínimo
1	01/01/1980	Cr\$ 2.932,80	Cr\$ 284,90	9,03%
2	16/01/1980	Cr\$ 2.932,80	Cr\$ 166,66	5,68%
3	01/05/1983	Cr\$ 34.776,00	Cr\$ 4.000,00	11,50%
4	27/06/1984	Cr\$ 97.176,00	Cr\$ 2.000,00	2,06%
5	27/08/1986	Cr\$ 804,00	Cr\$ 200,00	24,88%
6	05/01/1988	Cr\$ 3.060,00	Cr\$ 700,00	22,88%
7	03/07/1988	Cr\$ 31.860,00	Cr\$ 833,33	2,62%
8	17/07/1990	Cr\$ 4.904,76	Cr\$ 125,00	2,55%
9	18/03/1991	Cr\$ 17.000,00	Cr\$ 376,00	2,21%
10	07/02/1993	Cr\$ 1.250.700,00	Cr\$ 25.000,00	2,00%
11	10/04/1995	R\$ 70,00	R\$ 12,50	17,86%
12	18/01/1997	R\$ 112,10	R\$ 5,00	4,46%
13	28/01/1998	R\$ 120,00	R\$ 7,14	5,95%
14	18/01/1999	R\$ 130,00	R\$ 5,62	4,32%
15	16/01/2000	R\$ 136,00	R\$ 10,00	7,35%
16	16/08/2002	R\$ 200,00	R\$ 8,00	4,00%
17	16/08/2004	R\$ 260,00	R\$ 3,25	1,25%
18	14/08/2005	R\$ 300,00	R\$ 3,57	1,19%
19	14/10/2008	R\$ 350,00	R\$ 5,33	1,52%
20	23/10/2008	R\$ 415,00	R\$ 4,68	1,12%
21	06/09/2009	R\$ 465,00	R\$ 14,00	3,01%
22	08/10/2009	R\$ 510,00	R\$ 5,66	1,11%
23	29/05/2013	R\$ 678,00	R\$ 3,84	0,57%
24	02/08/2015	R\$ 788,00	R\$ 25,00	3,17%
25	03/01/2017	R\$ 880,00	R\$ 18,424	2,09%
26	03/10/2017	R\$ 937,00	R\$ 18,84	1,80%
27	29/04/2018	R\$ 954,00	R\$ 16,66	1,75%

Fonte: Quadro elaborado pelo autor do trabalho.

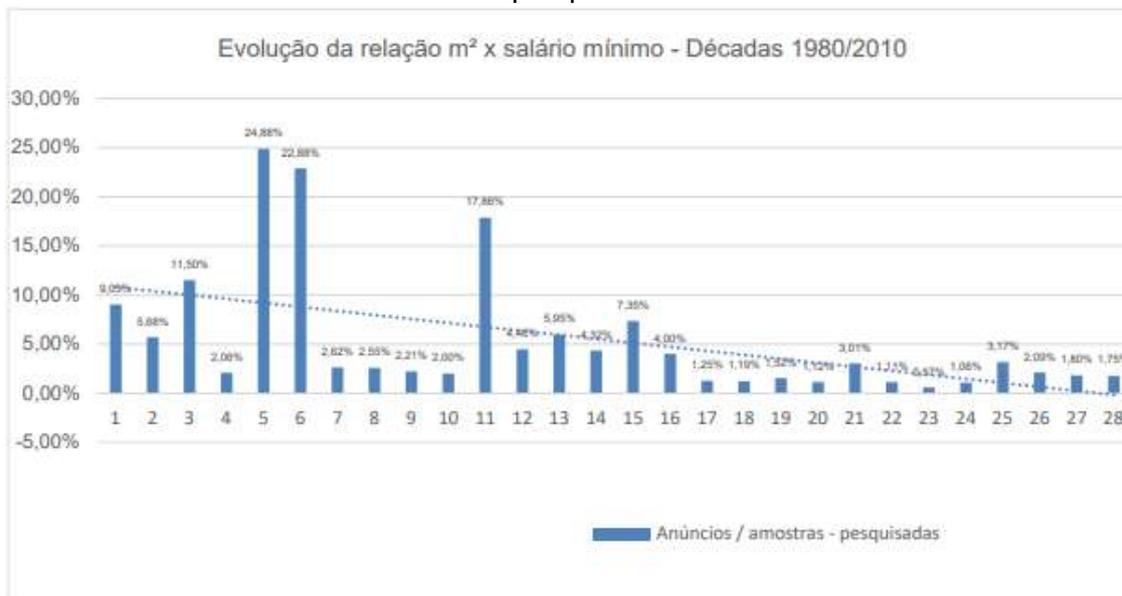
Quadro 4: Resumo da metragem média por m<sup>2</sup> e média da variação (%) do salário-mínimo por década (1980 a 2010).

Década	Metragem média imóveis da amostra (m <sup>2</sup> )	Salário mín/m <sup>2</sup> (%)
1980	246	11,23%
1990	431	5,62%

2000	286	2,78%
2010	290	1,65%

Fonte: Quadro elaborado pelo autor do trabalho.

Figura 4: Décadas de 1980 à 2010 – Comportamento do valor do m<sup>2</sup> em relação ao salário mínimo através da linha do tempo, por amostra de imóveis, obtidas na pesquisa.



Fonte: Elaborado pelo autor – baseado no quadro 3.

Ao analisar a representação gráfica do quadro 3 e traçar o comportamento dos preços praticados, no qual apresenta as 28 amostras das atividades locatárias, fica mais evidente a queda acentuada, ao comparar o início do período mapeado (1980), que correspondia a 9,03% do valor do salário mínimo, apresentando um chicoteamento no comportamento e uma redução que chega aos patamares de 80,62%, em comparação ao final da década de 2010, atingindo o equivalente a 1,75% do valor do salário mínimo vigente a época

## 5. ENTREVISTA DE CAMPO COM EMPRESÁRIOS/LOCADORES DE IMÓVEIS

Como parte do trabalho de campo, foram realizadas entrevistas com empresários, lojistas e proprietários de imóveis na área de estudo. Nos casos dos entrevistados, são ligados a famílias, imigrantes estabelecidos na capital paraense já a mais de 40, 50 anos e que, atualmente, exercem papéis de lideranças de entidades empresariais. Nessa ótica, foram entrevistados: Muzaffar Douraid Said, empresário e diretor do Sindlojas; Makran Said e Neslon

Kawage, empresários; Elizabete Grunvald, Presidente da ACP – Associação Comercial do Pará e Sebastião Campos, Presidente da FECOMERCIO/PA – Federação do Comércio de Bens, Serviços e Turismo do Estado do Pará. Em todos os casos, os entrevistados possuem bom conhecimento da dinâmica econômica do centro comercial de Belém. Todos tem participado ao longo dos anos, em discussões, envolvendo o poder público e a iniciativa privada, sobre as condições e/ou necessidades de ordenamento do bairro do Comércio.

As entrevistas, corroboram pontos do levantamento de dados e forneceram as impressões de grupos empresariais sobre a dinâmica econômica na área de estudo, especialmente, em funções dos entraves na área.

Nesse sentido, segundo a empresária e Presidente da Associação Comercial do Pará – ACP, entidade com mais de 205 anos de existência, considerada a segunda mais antiga do Brasil, atuando em prol do desenvolvimento socioeconômico da cidade de Belém com sede, inclusive, no centro comercial da capital paraense, há uma necessidade, urgente, de decisões, conjuntas entre os setores da iniciativa privada e do poder público, visando o trabalho de ordenamento das atividades econômicas que fazem parte do contexto daquele local, buscando soluções que possam contribuir para melhoria do patrimônio existente e, conseqüentemente, melhorar a dinâmica econômica, tais como as questões voltadas para a melhoria dos aluguéis de imóveis da área

“O Centro Comercial de Belém vem enfrentando, há algumas décadas, alguns problemas graves, que demandam ações fortes, severas e integradas do poder público municipal, articuladas com os órgãos do patrimônio e do setor produtivo. Os principais entraves devem-se ao crescimento desordenado de sua área, principalmente no que tange a obstrução de vias importantes, prejudicando a circulação e segurança, além da falta de policiamento, do risco de incêndio pela deficiência de fiações elétricas adequadas, da falta de hidrantes, da situação deprezada das vias de circulação de pedestres e da falta de recolhimento do lixo. São entraves que corroboram para desvalorização de seu patrimônio”. (GRUNVALD, PRESIDENTE DA ACP, 2023).

Por outro lado, o Presidente do Sistema Fecomércio/SESC/SENAC no Estado do Pará, Sebastião Campos, um dos entrevistados, reconhece a importância da economia informal para a geração de ocupações e renda para parte importante da população, assim como sua contribuição para a formação do Produto Interno Bruto - PIB. Ao mesmo tempo em que ele ressalta que a

Fecomércio tem como princípio e atuação: o apoio para a formalização das empresas.

No caso dos entes econômicos que exercem atividades conceituadas como “economia informal” no centro comercial de Belém, compreende-se que, este setor da economia traz consigo certos problemas de diversos aspectos. Em parte, é oriundo das crises econômicas e as consequentes perdas de empregos e/ou dificuldades de oportunidades de trabalho no setor formal e, concomitantemente, decorrente de insuficientes políticas públicas de emprego, eficazes e capazes de atender as necessidades das pessoas com dificuldades para se inserirem no mercado de trabalho formal.

O setor de comércio e serviços, apesar de responder por cerca e 60% do emprego, no Estado do Pará, de acordo com os dados levantados pela Fecomércio/PA, não consegue absorver o universo da população em idade ativa – PIA, à procura de emprego, assim como os desalentados. Além de que se sabe, também, das dificuldades em se manter uma empresa diante dos custos tributários, trabalhistas, etc.; motivo pelo qual muitas não conseguem sobreviver e encerram as atividades, levando ao desemprego e assim se forma um círculo vicioso.

Por outro lado, é fato que no centro comercial de Belém, encontra-se empreendedores por opção, mas que por algumas razões que não se cabe julgar, atuam na informalidade. São comércios e serviços, muitos, inclusive, que “empregam” outras pessoas, pais de família, etc., sem emprego. Contudo, também contribuem para gerar renda para suas famílias e, com isso, aliviam possíveis tensões sociais e corroboram a economia local.

“Por compreender essas dificuldades e ao mesmo tempo as contribuições da economia informal, a nossa convivência com os agentes econômicos informais que exercem atividades no centro comercial de Belém, tem sido pacífica e mais que isso, de apoio para que estes possam alcançar condições de formalizarem seus negócios. Inclusive na FECOMÉRCIO-PA temos como filiado, o Sindicato de Ambulantes do Comércio de Belém, por meio do qual fazemos a interlocução e dirigimos algumas medidas de apoio a estes, como convênios com diversas instituições, por meio do SESC e SENAC que são oferecidos cursos, palestras, oficinas, apoios que colaboram para o crescimento dos negócios e profissionalização dos trabalhadores, cujas consequências conjuntas, colaboraram para a transformação e formalização dos empreendimentos”. (CAMPOS, PRESIDENTE DA FECOMÉRCIO, 2023).

Segundo entendimento do Presidente, Sebastião Campos, a informalidade empresarial gera consequências negativas não só no âmbito da concorrência, mas também para o próprio negócio. São prejuízos e consequências negativas para a própria empresa, dado que os prejuízos da informalidade podem representar o fim do negócio. De modo que até mesmo o desordenamento da área do centro comercial, vem contribuindo para uma queda de valores patrimoniais e conseqüentemente, nos valores dos aluguéis, os quais no decorrer dos anos foram sofrendo alterações, até pela dinâmica na mudança do comportamento de negócios com produtos de menor valor agregado e variedades com lojas de menores espaços.

Para os empresários Makram Said (Vice-presidente da Associação Comercial do Pará), Muzaffar Douraid (Diretor do Sindilojas de Belém), ambos com mais de 40 anos atuando no centro comercial de Belém no comércio lojista, descendentes de libaneses e proprietários de imóveis na área estudada, além do empresário Nelson Kahwage, lojista do setor de modas e armarinho com mais de 30 anos, o centro comercial possui uma importância muito grande em termos de movimentação de negócios que com o tempo passou por muitas transformações. No entanto, apresenta a possibilidade de alavancar avanços para um comércio pujante e, assim, ocorrer a valorização de seu patrimônio histórico, principalmente, pela busca de aluguéis voltados para espaços departamentizados em produtos de miudezas e galerias.

Conforme relatado por eles, várias foram as transformações ao longo dessas quatro décadas, no tocante as mudanças no comportamento de consumo, saindo de grandes magazines, passando para lojas de produtos com grandes variedades de mercadorias, a fim de atender uma população de menor poder aquisitivo, até em função da entrada dos grandes shopping centers na cidade com a concentração de lojas em um único local, com maior segurança, conforto, estacionamento e etc. Entretanto, essa dinâmica, em função da migração de comerciantes chineses, oriunda do eixo sudeste para o norte, trouxe uma movimentação econômica em torno de aquecimento nos valores de aluguéis, apesar das dificuldades encontradas, visto que o movimento desordenado, sem planejamento para área, tende a atrapalhar o desenvolvimento de ações, até por interesses envolvendo diversos entes.

Durante entrevista com os empresários, lojistas, locadores e descendentes de imigrantes, em especial libaneses, que em décadas passadas, investiram em imóveis e herdaram patrimônios na cidade de Belém, principalmente no centro comercial, foi falado muito e de forma contundente, o quanto aquele espaço – objeto de estudo – sofreu transformações no que tange ao uso. “Muitos imóveis que anteriormente eram de uso misto (residenciais e comerciais), ao longo do tempo foram se transformando em exclusivamente comerciais. Com isso, iniciou-se no bairro do centro comercial, um processo de “perda de vida” no período da noite, ou seja, muito movimento de pessoas no período diurno e pouco movimento no período noturno”, mencionaram em entrevista, os irmãos, comerciantes daquela área, Muzaffar Douraid e Makram Said.

Segundo eles, paralelamente a esse processo, ocorreram as mudanças relacionadas ao comportamento econômico de comercialização de produtos mais elitizados para produtos voltados a classe de menor poder aquisitivo com produtos de menor valor agregado e, uma migração para aqueles comércios para outras áreas da cidade, principalmente, com a chegada dos grandes empreendimentos como “shoppings centers”, os quais apresetaram conforto, comodidade, segurança, etc. Obviamente, credita-se a esses processos, entre outros, os impactos diretos nas questões econômicas de valorização patrimonial, tais como os aluguéis.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

A pesquisa discutiu, inicialmente, a evolução da Rua João Alfredo em conjunto com a mudança da noção de patrimônio ao longo dos séculos, apresentando como horizonte, a análise da importância econômica da sua história e do patrimônio arquitetônico da área estudada, bem como se houve ou não a valorização dos preços das locações ali presentes. Verificou-se também a mudança no perfil das variedades expostas à venda, assim como ocorreu uma mudança no público frequentador daquele espaço público e a movimentação de uso comercial e residencial, ao longo do tempo.

Assim, dentro deste contexto, nota-se a possibilidade de resgatar o valor social, histórico e econômico do bairro do Comércio, o que, futuramente, pode

contribuir para o fomento do desenvolvimento e agregação de valor econômico e também, para melhor atender a população por meio da geração de oportunidades de emprego e renda, podendo-se ter como reflexão, a própria Lei Municipal nº 7.709/1994, ao qual retrata sobre a preservação e proteção do patrimônio histórico, de modo a considerar as possibilidades de desenvolvimento do centro histórico e suas nuances e particularidades para este desenvolvimento.

Ao analisar a trajetória da Rua João Alfredo e seu entorno, nas décadas de 1980 a 2010, percebe-se, mesmo diante das modificações, ao longo do tempo, o quanto o dinamismo da área, manteve-se ou mesmo, expandiu-se, devido a forte participação de outras camadas sociais, como os trabalhadores informais e população de imigrantes de outros países. Estes grupos corroboram à movimentação de capital na região do centro e, de certo modo, contribuem para uma visão mais analítica em relação aos valores dos patrimônios e, conseqüentemente, seus aluguéis.

Outro ponto a ser levado em consideração é o fato de grandes lojas, grandes empresas e patrimônios, estarem sendo administrados nas mãos de poucas famílias, através de herdeiros e, em especial, famílias imigrantes, como por exemplo portugueses, libaneses, judeus, entre outros, que por muitos anos se destacaram no comércio local. Além disso, há a notória transição do perfil das lojas, que passaram de uma característica mais elitista – herança do período da Belle Époque – para a adoção de um caráter mais popular, ocorrendo uma substituição dos produtos de maior valor agregado por outros de menor valor

Ademais, à medida que a população e o crescimento urbano aumentam, as condições de vida dos habitantes dependem cada vez mais da sua própria habitabilidade no uso e gestão do espaço. É interessante refletir sobre suas características essenciais, configuração e operação dos sistemas urbanos atuais, a fim de modernizá-los e reorientá-los, cabendo considerá-los revisáveis e modificáveis.

Conseqüentemente, esta afirmação de uma perspectiva urbana, engloba a situação do centro comercial de Belém, especificamente nas áreas estudadas e comparadas, ressaltando a importância de reorientar a proteção desse patrimônio no centro histórico de Belém, alinhando com a visão locatária e o bem-estar socioeconômico.

Segundo Godinho (2017), o desenvolvimento urbano não só se tem mostrado cada vez mais exigente em termos de espaço, mas também exigente em recursos e pródigo em desperdício. Isso obriga a melhorar o aparato institucional, com o objetivo de planejar um crescimento programado, através um marco conceitual, e com uma adequada vigilância urbana que defina os usos do solo e sua proteção.

Visto isso, precisa-se entender que na Rua João Alfredo, na qual envolve uma variedade de entes, diretamente, poder público e iniciativa privada, através dos empreendedores formais e profissionais informais, necessita de um trabalho conjunto de forças em busca de alternativas de melhorias, visando sua ocupação, de forma ordenada para melhor atender a todos, não só nas atividades de uso comercial, como também, residencial, a fim de modificar e dar “vida” àquele espaço.

Neste ponto podemos considerar, políticas públicas abrangentes de melhorias, modificações e uso dos espaços, melhorias de trafegabilidade dentro do centro histórico de Belém, uso de espaços ociosos, sem perder as características que hoje possui de centro histórico e comercial. Trabalhando-se, neste contexto parcerias públicas e privadas projetadas e voltadas para otimizar, modernizar, preservar e contar a história de Belém, sem fazer com que o comércio ou o aluguel de imóveis seja abalado, mas sim, que fiquem mais valorizados, por incentivos, programas sociais e pautas governamentais com acesso, facilitados para recursos necessários de preservação dos espaços, locais e prédios.

Dito isso e baseado nos dados levantados, chega-se ao entendimento, até pelos dados coletados nas amostras e nas entrevistas com agentes diretamente participativos no contexto empresarial, os quais atuam na área estudada por mais de 40, 50 anos, que o espaço, da forma que está sendo utilizado, constitui-se com o teor de diversos, tanto economicamente quanto socialmente. Isso ocorre, pois, os grupos atuantes enriquecem aquele cenário, não somente ao vender algo ou atuando como locatários, mas sim fomentando trocas culturais significativas ao mesmo tempo que movimentam a economia da urbe belenense.

E ao se pensar nessas trocas, na multiculturalidade existente, na economia gerada pelos empresários formais e informais que estão naquele

espaço, torna-se necessário, não pensar apenas no viés de preservação, mas sim de melhoria dos espaço, manutenção do patrimônio, colaboração entre os indivíduos particulares e públicos, para pensar em formas de tornar mais rentável, mais econômico, mais cultural, mais regional e fomentar diálogos e discussões que somados, levem a projetos, pautas, e consolidações de ações e programas governamentais, seja estadual ou municipal, para reavivar o centro histórico e crescer continuamente as atividades ali existente de modo que somem ao crescimento da cidade.

Desse modo, esse contexto reflete no patrimônio de forma direta no preço de seus aluguéis, sinalizando, uma resposta que vai ao encontro da hipótese levantada, na qual, em função da forma como se atua naquele espaço, apesar do movimento econômico ativo, é-se insuficiente, do ponto vista de agregação a produtos e serviços de maior valor agregado e obviamente, deixando-se de investir no patrimônio ali existente e da mesma forma, demonstrando um impacto em seus aluguéis.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AMORIM, H.; PASCHOITO, I. Souvenir du Pará, de Reichert/Cortez: pioneirismo no tremolo (1909) e critérios de uma edição para violão. *Revista Vórtex*, v. 9, n. 3, p. 1–33, 19 dez. 2021.

ARRUDA, Taina C. Ornamentos de platibanda de Belém entre os séculos XIX e XX: inventário e conservação. *Revista USP*, 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/anaismp/a/wN853bDF7xCLKQYxhZyztmx/?lang=pt>. Acesso em: jan. 2023.

BARATA, Manuel de Mello Cardoso. Fatos paraenses: as primeiras ruas de Belém. *Revista do Instituto Histórico e Geographico Brasileiro*, Rio de Janeiro: Imprensa Nacional, 1915.

CARVALHO, T; BATISTA, P; LACERDA, N. Trajetórias chinesas em rotas de comércio: (RE). Territorializações nos centros históricos do Brasil a partir do caso Recife- PE. Niterói, Universidade Federal Fluminense ISSN 15177793 / 26748126 (eletrônico) *GEOgraphia*, vol: 24, n. 52, 2022.

GODINHO, E.S.P. A invenção do Centro Histórico de Belém/PA: aspectos institucionais Universidade Federal do Pará. *VVII Enanpur – sessões temáticas 7: cidade e história*, 2017.

HAGE, F. Vestuário e história pelas ruas de Belém. 2013. Disponível em: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/6277524.pdf>. Acesso em: 25 de outubro de 2024.

IBGE. Pesquisa nacional por amostra de domicílios. IBGE, 2015. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/educacao/9127-pesquisa-nacional-poramostra-de-domicilios.html>. Acesso: ago. 2022.

FERREIRA, Igor; BRITTO, Vinícius. Em 2021, Brasil tinha 13,2 milhões de microempreendedores individuais (MEIs). Agência IBGE, 2023. Disponível em: <https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/38044-em-2021-brasil-tinha-13-2-milhoes-de-microempreendedores-individuais-meis>. Acesso em: set. 2024.

MACHADO, Rosana. Made in China: produção e circulação de mercadorias no circuito China-Paraguai-Brasil. 2009. 332 páginas. Antropologia em comércio e economia UFRGS, 2009

PENTEADO, A. Belém do Pará: Estudo de Geografia Urbana. 1º Volume. Belém: Universidade Federal do Pará, 1968.

SANCHES, O. Os determinantes da economia informal nas principais escolas do pensamento econômico. 2008. Disponível em: [https://www5.pucsp.br/eitt/downloads/vii\\_ciclo\\_debates\\_2009/VII\\_Ciclo2009\\_ArtOsmarSanchez.pdf](https://www5.pucsp.br/eitt/downloads/vii_ciclo_debates_2009/VII_Ciclo2009_ArtOsmarSanchez.pdf). Acesso: out. 2024.

SENA, Ana Laura dos Santos. Dimensões da Informalidade em Belém. Novos Cadernos NAEA, [S.l.], v. 2, n. 2, mar. 2009. ISSN 2179-7536. Disponível em: <https://www.periodicos.ufpa.br/index.php/ncn/view/117>. Acesso: out. 2024.

SILVA, Breno Ednan Pacífico da. Os trilhos da memória: o bonde de Belém, a História soterrada por calcário e argila? Orientadora: Eliane Cristina Soares Charlet. 2022. 23 f. Trabalho de Conclusão de Curso – Artigo (Licenciatura Plena em História) – Faculdade de História. Campus Universitário de Bragança, Universidade Federal do Pará, Bragança-PA, 2022.