



UNIVERSIDADE FEDERAL DO PARÁ – UFPA
INSTITUTO DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM ECONOMIA APLICADA - PPGEA

FÁBIO LÚCIO DE SOUZA COSTA

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

BELÉM - PARÁ

2024

FÁBIO LÚCIO DE SOUZA COSTA

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

Dissertação apresentada ao PPGEA -
Programa de Pós-Graduação em
Economia Aplicada, da UFPA –
Universidade Federal do Pará como
requisito para obtenção do Diploma em
Mestre em Economia.

Aprovada em 13 / 12 / 2024

BANCA EXAMINADORA:

Prof. Dr. Harley Silva - Orientador – PPGEA/UFPA

Prof. Dr. Danilo Araújo Fernandes – Membro Interno – PPGEA/UFPA

Prof. Dr. Raul Ventura da Silva Neto - Membro Externo

BELÉM - PARÁ
2024

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP) de acordo com ISBD
Sistema de Bibliotecas da Universidade Federal do Pará
Gerada automaticamente pelo módulo Ficat, mediante os dados fornecidos pelo(a)
autor(a)**

- S719a Souza Costa, Fábio Lúcio de.
Uma análise sobre o patrimônio construído do ponto de vista dos aluguéis e usos comerciais da Rua João Alfredo – Centro Comercial de Belém - PA / Fábio Lúcio de Souza Costa. — 2024.
lxxxix, 89 f. : il. color.
- Orientador(a): Prof. Dr. Harley Silva
Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal do Pará, Instituto de Ciências Sociais Aplicadas, Programa de Pós-Graduação em Economia, Belém, 2024.
1. Centro Histórico e Comercial. 2. Patrimônio. 3. Aluguéis. 4. Economia Informal. 5. Uso Comercial. I. Título.

CDD 330

Dedico este trabalho a minha querida mãe “Marieta” que me deu a vida e que, infelizmente, ascendeu ao céu, um ano e seis meses antes de tê-lo concluído. Ao meu “velho” pai, Mário, que continua me incentivando a seguir em busca de meus sonhos e meu crescimento pessoal e profissional.

AGRADECIMENTOS

“Primeiramente, extendo minha sincera gratidão aos queridos professores do Programa de Pós-Graduação em Economia Aplicada, que com maestria conduziram e transmitiram, em sala de aula, os seus conhecimentos e deram apoio incondicional ao longo de todo o curso, em especial ao Professor Dr. Harley Silva, meu orientador e Coordenador do Programa, por sua compreensão, paciência e transmissão de seus conhecimentos, através de um diálogo franco e aberto, sobre nossos pensamentos e questionamentos, onde seus conselhos foram fundamentais para o desenvolvimento deste trabalho.

Agradeço, também, a UFPA – Universidade Federal do Pará, através do ICISA – Instituto de Ciências Sociais Aplicadas, Universidade esta, de Ensino Superior encravada no “coração” da Amazônia, que figura entre as maiores Instituições no Sistema Nacional de Pós-Graduação.

Um agradecimento especial, à minha família, base de tudo, esposa, filhas e filhos, pai, mãe, irmã, cunhados, sogra e sogro, sobrinho(a)s e aos meus amigo(a)s e colegas que com carinho torceram por mim e deram-me o apoio necessário, nos momentos de apreensão, ao longo dessa jornada e que acreditaram em mim e sempre me encorajaram.

Por fim, agradeço a todos que, de forma direta e indireta, contribuíram com a execução deste trabalho, amigos parceiros, funcionários/colaboradores, colegas de profissão e, todos que participaram das pesquisas e entrevistas, cujas contribuições foram essenciais para a realização deste estudo. Minha eterna gratidão, pois sem a colaboração de vocês, este trabalho não teria sido possível.

A Deus toda honra e toda glória!”

“Os imóveis desse centro, sobretudo os de uso habitacional, são abalados, igualmente pelos processos de depreciação fictícia, na medida em que as inovações imobiliárias produzidas no mercado ora suprem demandas por novas estruturas de morar, ora criam e remodelam as expectativas habitacionais de parte da população. Os imóveis históricos, sem sofrer alterações significativas, ficam aquém das expectativas de consumo habitacional quando comparados aos novos imóveis produzidos”. (BERNARDINO, LACERDA, 2015).

“[...] Neste processo, os edifícios do centro tradicional, mudaram seu perfil de uso; além de muitos terem passado, com o decorrer do tempo, por uma desvalorização”. (MORHY, TOURINHO, LOBO, 2015).

RESUMO

Este trabalho de Dissertação, junto ao Programa de Pós-Graduação de Economia Aplicada da UFPA, traz uma reflexão sobre o dinamismo econômico que ocorre, ao longo das décadas de 1980 a 2010, no centro histórico e comercial da Capital paraense, no que tange ao comportamento e impactos sócioeconômicos referentes a variação dos valores dos aluguéis dos imóveis, em virtude das várias mudanças ocorridas no decorrer do tempo, através das constantes alterações de uso nas atividades comerciais e seus impactos, além de buscar uma análise sobre as mudanças que sofreu aquele espaço, precisamente, a Rua João Alfredo, logradouro que tem um histórico enorme de transformações desde da fundação da cidade de Belém. A metodologia de construção da dissertação foi elaborada, através de pesquisas e entrevistas com agentes, diretamente ligados a área de estudo e, os dados, ali trabalhados, foram catalogados, comparados e analisados, no primeiro momento, em relação direta do valor médio dos aluguéis do m² e o salário mínimo vigente a época, na qual demonstrou uma queda, no final da última época (2010), na ordem de 80,62%, quando se avaliou que no início da primeira década, o m² do valor médio dos aluguéis da área do centro, correspondia 9,03% do salário mínimo e, já no final da década de 2010, chegou a 1,75% do salário mínimo. Não obstante, foi realizada pesquisa complementar de comparação, no mesmo período de estudo, entre a Rua João Alfredo (recorte – área estudada) e áreas adjacentes, avaliando-se o comportamento nos valores dos aluguéis entre estas áreas, onde foi demonstrado a mesma tendência de queda, correspondente a 54% no final da última década do estudo, em relação as de comparação. Vale ressaltar que o trabalho de pesquisa teve como base, anúncios de classificados de jornais em arquivos na hemeroteca do Centur – Centro Cultural e Turístico Tancredo Neves, além de entrevistas com lideranças empresariais, proprietários e locadores de imóveis. Chegando-se a constatar que o dinamismo econômico, naquela área, afetou as questões da valorização patrimonial e, conseqüentemente na baixa dos valores locatícios, até mesmo pela migração do uso residencial para outras áreas e a dinâmica comercial com um comércio atual, muito voltado para as classes sociais de menor renda, principalmente, com a crescente informalidade, diferentemente de épocas passadas, sinalizando oportunidades de se trabalhar, no futuro, políticas públicas voltadas para atração de investimentos e revitalização do espaço com ordenamento e busca de reintrodução do uso residencial, juntamente com as atividades comerciais.

PALAVRAS-CHAVE: Centro Comercial Histórico; Patrimônio; Aluguéis; Economia Informal; Uso Comercial.

ABSTRACT

This Dissertation work, together with the Postgraduate Program in Applied Economics at UFPA, reflects on the economic dynamism that occurred, throughout the decades, from 1980 to 2010, in the historic and commercial center of the Capital of Pará, in terms of the behavior and socioeconomic impacts related to the variation in property rental values, due to several changes that have occurred over time, through constant alterations in the use of commercial activities and their impacts, in addition to that, this work brings an analysis of the changes that this space has undergone, specifically Rua João Alfredo, a street that has a huge history of transformations since the founding of the city of Belém. The dissertation's methodology was developed, through research and interviews with agents, directly linked to the study area and, the data collected, were catalogued, compared and analyzed, initially, in direct relation to the average rental values of m² and the minimum wage at the time, which demonstrated a drop, at the end of the last decade (2010), around of 80.62%, when it was evaluated that at the beginning of the first decade, the average rent per square meter from the downtown area, it corresponded to 9.03% of the minimum wage and, at the end of the 2010s, it reached 1.75% of the minimum wage. However, a complementary comparison research was carried out, in the same study period, between João Alfredo Street (section – studied area) and adjacent areas, evaluating the behavior of rental values between these zones, which showed the same downward trend, corresponding to 54% at the end of the last decade of the study, in relation to the comparison zones. It is worth mentioning that the research work was based on newspaper classified ads in archives in the Centur newspaper library – Cultural and Tourist Center Tancredo Neves, as well as interviews with business leaders, property owners and lessors. It was noted that the economic dynamism in that area affected the valuation of properties and, consequently, the reduction in rental values, partly because to the migration of residential use to other areas and the commercial dynamics of modern commerce, very focused on lower-income social classes, mainly, with growing informality, unlike in past times, signaling opportunities to work, in the future, on public policies aimed at attracting investments and revitalizing space with ordering and search reintroduction of residential use, along with commercial activities.

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

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Caracterização do local, lado ímpar.....	38
Quadro 2 - Caracterização do local - lado par.....	39
Quadro 3 – Material pesquisado – Década de 1980.....	46
Quadro 3.1 – Material comparativo – Valor do m ² alugado x salário mínimo (%).....	46
Quadro 4 – Material pesquisado – Década de 1990.....	47
Quadro 4.1 – Material comparativo – Valor do m ² alugado x salário mínimo (%).....	47
Quadro 5 – Material pesquisado - Década de 2000.....	48
Quadro 5.1 – Material comparativo – Valor do m ² alugado x salário mínimo (%).....	48
Quadro 6 – Material pesquisado – Década de 2010.....	49
Quadro 6.1 – Material comparativo – Valor do m ² alugado x salário mínimo (%).....	49
Quadro 7 – Resumo da pesquisa.....	50
Quadro 8 – Resumo da metragem média po m ² e média da variação (%) do salário mínimo por década (1980 a 2010).....	50
Quadro 9 – Material pesquisado área Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos p/ comparação – Década 1980.....	53
Quadro 10 – Material pesquisado área Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos p/ comparação – Década 1990.....	53
Quadro 11 – Material pesquisado área Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos p/ comparação – Década 2000.....	54
Quadro 12 – Material pesquisado área Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos p/ comparação – Década 2010.....	54
Quadro 13 – Resumo da pesquisa por décadas – área comercial x área de comparação - valor m ² x variação (%).....	55
Quadro 14 – Área comercial x área de comparação - valor m ² x variação (%) - média da década.....	56

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 – Principais atividades/setores econômicos de Belém.....	33
Gráfico 2 – Década de 1980 – Comportamento do valor do m ² em relação ao salário mínimo.....	46
Gráfico 3 – Década de 1990 – Comportamento do valor do m ² em relação ao salário mínimo.....	47
Gráfico 4 – Década de 2000 – Comportamento do valor do m ² em relação ao salário mínimo.....	48
Gráfico 5 – Década de 2010 – Comportamento do valor do m ² em relação ao salário mínimo.....	49
Gráfico 6 – Décadas de 1980 à 2010 – Comportamento do valor do m ² (médio) em relação ao salário mínimo.....	51
Gráfico 7 – Décadas de 1980 à 2010 – Comportamento do valor do m ² em relação ao salário mínimo através da linha do tempo, por amostra de imóveis, obtidas na pesquisa.....	51
Gráfico 8 – Área comercial x área de comparação – comportamento durante o decorrer do tempo	56
Gráfico 9 – Área comercial x área de comparação - valor m ² x variação (%) – média por década.....	57
Gráfico 10 – Comportamento do mercado de aluguéis por valor do m ² do centro comercial x área de comparação – década de 1980.....	57
Gráfico 11 – Comportamento do mercado de aluguéis por valor do m ² do centro comercial x área de comparação – década de 1990.....	58
Gráfico 12 – Comportamento do mercado de aluguéis por valor do m ² do centro comercial x área de comparação – década de 2000.....	58
Gráfico 13 – Comportamento do mercado de aluguéis por valor do m ² do centro comercial x área de comparação – década de 2010.....	59
Gráfico 14 – Linha do Tempo.....	64

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Foto Rua Conselheiro João Alfredo na Belle Époque século XIX	18
Figuras 2 e 3 – Foto do cotidiano da Rua João Alfredo nos anos 50 e 60.....	18
Figura 4 - Rua João Alfredo com Avenida Portugal – foto ano 1935.....	20
Figura 5, 6, 7, 8, 9 e 10 – Visita ao local estudado.....	22
Figura 11 – Ambulante ocupando espaço em via pública, próxima parada de ônibus.....	31
Figura 12 – Imagem compilada do site Dom Brasil (2017), vendedor de rua em São Paulo.....	32
Figura 13 – Mapa ilustrativo do perímetro, destacando a área estudada.....	36
Figura 14 – Rua João Alfredo.....	37
Figura 15 – Imagem área da Rua João Alfredo.....	38
Figura 16, 17, 18, 19, 20 e 21 – Registro material usado nas coletas de anúncios de aluguel em cada década estudada.....	41
Figuras 22, 23, 24, 25, 26 e 27 – Entrevistas com empresários e lideranças empresariais	72 e 73
Figuras 28 e 29 – Entrevista com empresário/locador – Cesár Meira.....	76

LISTA DE ABREVEVIATURAS E SIGLAS

CENTUR – Centro Cultural e Turístico Tancredo Neves

CRECI – Conselho Regional dos Corretores de Imóveis do Pará

IPHAN – Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

IPTU – Imposto Predial e Território Urbano

BPAV/FCP – Biblioteca Pública Arthur Viana/Fundação Cultural do Pará

IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística

CHB – Centro Histórico de Belém

DEAP/SECON – Departamento de Apoio a Produção/Secretaria Municipal de Economia

DOL – Diário On-line

FECOMÉRCIO/Sindilojas – Federação do Comércio de Bens, de Serviços e de Turismo do Estado do Pará/Sindicato do Comércio Varejista e dos Lojistas

SESC/SENAC – Serviço Social do Comércio/Serviço Nacional de Aprendizagem Nacional

ACP – Associação Comercial do Pará

CDL – Câmara de Diregentes Lojistas

PIA – População em Idade Ativa

Sumário

INTRODUÇÃO.....	13
1. HISTÓRICO DA ÁREA DE ESTUDO	16
1.1 Estrutura e Patrimônio Construído na Rua João Alfredo.....	19
2. CONTEXTO ATUAL DO CENTRO COMERCIAL DE BELÉM – CENÁRIO ECONÔMICO, MERCADO INFORMAL E PROTAGONISMO COMERCIAL DE IMIGRANTES CHINESES	25
2.1 Cenário econômico da Rua João Alfredo e seu comportamento ao longo de tempo	25
2.2 Mercado Informal	29
2.3 Casas Comerciais de Imigrantes Chineses.....	34
3. METODOLOGIA E ANÁLISE DE DADOS.....	36
3.1 Imóveis e Usos na Rua João Alfredo.....	36
3.2 Aluguéis – Coleta de Informações	40
3.3 Valores de Aluguéis: uma tentativa de estimação – área de estudo.....	42
3.3.1 Avaliação do preço do m ² de aluguel e a comparação entre períodos.....	45
4. UMA ANÁLISE DE COMPORTAMENTO DOS ALUGUÉIS DA ÁREA DE ESTUDO COM A ÁREA DE COMPARAÇÃO – NAZARÉ/REDUTO/UMARIZAL/BATISTA CAMPOS.....	52
4.1 Linha cronológica em fatos e comportamentos sócioeconômicos ao longo das décadas.....	64
5. ENTREVISTA DE CAMPO COM EMPRESÁRIOS/LOCADORES DE IMÓVEIS.....	69
6. CONSIDERAÇÕES FINAIS.....	77
REFERÊNCIAS	80
ANEXO	85

INTRODUÇÃO

Esse documento é um texto apresentado como requisito para a defesa no curso de pós-graduação strictu sensu - mestrado em economia aplicada -, o qual tem como objeto de análise um trecho do centro comercial da cidade de Belém – PA, mais especificamente, a Rua João Alfredo, no perímetro compreendido entre Avenida Portugal e Travessa Sete de Setembro, pois muito se discute acerca da sua função social no cenário atual, ou seja, seu uso comercial, além da sua ocupação patrimonial, que interfere nos valores dos aluguéis.

O trabalho tem por objetivo geral investigar se as condições atuais de uso, patrimônio construído e dinamismo econômico do centro comercial de Belém do Pará, perímetro em tela, impactam na desvalorização dos imóveis, no que tange, especificamente e diretamente os contratos de aluguéis ao longo do tempo, principalmente, em virtude da dinâmica mudança no comportamento de exploração comercial do espaço em estudo.

Dessa forma, desdobram-se três objetivos:

- 1) Estudar o patrimônio construído e uso econômico atual dos imóveis da área de estudo; considerando uso, os tipos de atividades e conservação/degradação dos imóveis da área estudada.
- 2) Analisar o comportamento do valor de aluguéis comerciais na área de estudo, com base em levantamentos de anúncios de aluguéis nas décadas dos anos 1980, 1990, 2000 e 2010.
- 3) Fornecer uma visão histórica das mudanças ou continuidades do uso comercial, baseada em entrevistas com proprietários de imóveis e lideranças empresariais (mudanças de uso, valorização, desvalorização, perfil do locatário) na área de estudo.

O trabalho tem como questão: O quanto o uso comercial dos imóveis da Rua João Alfredo, bairro do Comércio, Belém do Pará e suas atuais condições físicas, têm interagido com o perfil da atividade econômica daquele espaço?

A hipótese do trabalho é que o perfil das atividades econômicas atualmente existentes na área tem relação direta com o declínio desse trecho histórico do centro comercial, fato que também ocorre em outras cidades brasileiras.

A pesquisa foi trabalhada com base em levantamentos e visitas à Associação Comercial do Pará, Federação do Comércio e Serviços de Bens, Sindicato dos Lojistas, Biblioteca Central do Comércio, Conselho Regional de Corretores de Imóveis do Pará

(CRECI/PA), Centro Cultural Tancredo Neves (CENTUR), Secretaria de Finanças de Belém e no Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN-Belém).

O trabalho de pesquisa buscou catalogar informações, a fim de identificar o valor venal dos imóveis, via registro do cadastro do IPTU, metragem quanto ao tamanho e construção dos imóveis, valores e variação de aluguéis ao longo do tempo. Nessa ótica, obteve-se maior êxito tanto na Secretaria de Economia de Belém, com dados de um trabalho desenvolvido por sua equipe em 2022, “Nova Fase do Centro Comercial de Belém”, no que tange ao crescimento do comércio informal na área trabalhada; quanto em visita ao CENTUR – Centro Cultural e Turístico Tancredo Neves -, no acervo de jornais impressos e seus classificados das décadas de 1990 até 2010 e Microfilmes do Jornal O Liberal da década de 1980, catalogados em diversos rolos (107, 206, 222, 258, 260, etc..) – BPAV/FCP na Biblioteca do CENTUR, através de anúncios de cada época, sendo trabalhados por décadas, assim distribuídas: 1980 a 1989, 1990 a 1999, 2000 a 2009, 2010 a 2019.

Em caráter complementar, além da pesquisa no acervo de jornais locais, obtiveram-se a aplicação de questionários aos gestores e empresários lotados no espaço estudado, mediante entrevistas que permitiram o acercamento de uma linha temporal, a qual faz entender o ciclo de vida do objeto de estudo, estabelecendo, dessa forma, prognósticos que irão alcançar os objetivos secundários e, por consequência, encrudescer a hipótese ou refutá-la.

O texto está organizado da seguinte forma: no primeiro capítulo apresenta-se o histórico do centro comercial da cidade de Belém do Pará, contemplando a área estudada; no segundo capítulo será apresentado o contexto atual, com foco no cenário econômico, no crescente mercado informal e na imigração e evolução do comércio de imigrantes chineses, na área central da capital paraense, o que dialoga com trabalhos que já discutiram o tema do uso e atividades econômicas de centros urbanos.

Enquanto que no terceiro e quarto capítulos, serão expostas as metodologias e a estrutura do trabalho executado com análises de dados; o porquê das ferramentas utilizadas, visitas *“in loco”*, o detalhamento do trabalho de campo em si e seu escopo, realizando um levantamento, através de pesquisa em valores de aluguéis, em cada década estudada, bem como uma comparação entre a área de estudo e áreas adjacentes ao centro comercial, avaliando-se, através de uma análise, o comportamento e o impacto dos valores de aluguéis da área objeto de estudo versos as outras áreas, como os bairros Nazaré, Reduto, Umarizal e Batista Campo.

Em seguida, como complementação, tem-se o quinto capítulo, que através de entrevistas, demonstra-se o pensamento de lideranças empresariais, lojistas,

empresários e locadores, herdeiros de patrimônios na área estudada, cuja a idéia foi ouvir depoimentos de pessoas que detém certo conhecimento do comportamento das transformações daquela área, ao longo das décadas de 1980 a 2010.

E, por fim, encaminha-se ao sexto e último capítulo, com as considerações finais, as quais, ratificarão as hipóteses ou demonstrarão que a realidade local é um objeto bastante interessante de estudo, do ponto de vista do dinamismo econômico, numa área com entraves e diversos entes envolvidos; podendo-se abrir um novo panorama e novas possibilidades de estudo sobre o assunto proposto, principalmente no que se refere a tal dinamismo, no que tange aos valores sobre os impactos econômicos no espaço estudado e até mesmo, a discussão de políticas públicas, a serem avaliadas.

1. 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 arreadores 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).

Assim, durante a primeira e a segunda metade do século XVIII, observou-se um perfil irregular tanto em relação ao núcleo urbano, em razão dos acidentes hídricos e pouca interiorização, quanto em relação ao estabelecimento do comércio, pois, embora a Coroa portuguesa tenha criado a Companhia de Comércio do Grão-Pará para o desenvolvimento econômico, as trocas comerciais ainda eram muito difusas. Nesse sentido, não havia uma plena distinção entre o núcleo comercial e o núcleo residencial na cidade de Belém; eles existiam em interdependência. (JÚNIOR, 2012).

Entretanto, a partir da segunda metade do século XIX, ocorreram mudanças infraestruturais e comerciais significativas na cidade. Muitos fatores influenciaram esse período em Belém, como a administração do intendente Antônio Lemos que inseriu diversas reformas, a exemplo da pavimentação de ruas, construção de jardins e *boulevard's*, influenciado pelo crescimento econômico do ciclo da borracha - que instaurou à chamada *Belle Époque*; estilo propagado em Paris, França - na capital do Estado do Pará. Logo, essa conjuntura de investimentos, além de resultar em uma urbanização gradual, resultou na formação de uma elite e na atração de estrangeiros. (SOUZA, *et al*, 2010).

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, 2017). 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, 1909).

Portanto, a Rua João Alfredo, à época, por estar situada entre o Largo das Mercês e o Igarapé do Piri (doca do Ver-o-Peso), transformou-se na principal artéria de escoamento do comércio e por conseguinte, na principal zona de comércio da capital e de toda Amazônia. (ARRUDA, SANJAD, 2017).

Contudo, nesse mesmo cenário de expansão da cidade, notou-se uma certa escassez de moradias, somada à carência de áreas urbanizadas, resultando no aumento dos preços dos aluguéis e imóveis, em especial nas áreas dotadas de melhor infraestrutura urbana concentradas no entorno da área comercial, no antigo bairro da Campina (SARGES, 2002; VENTURA NETO, 2012). A elite local, composta por grupos ligados direta ou indiretamente à exploração e comercialização da borracha, passa a assumir características de classe rentista, atuando como proprietária fundiária e financiadora da produção da habitação. Dessa maneira, ao investir na aquisição e construção de imóveis para aluguel, a elite local obteve a dupla vantagem de elevação do patrimônio (que a credenciava para novos empréstimos) e de aquisição de uma nova fonte de renda, de expressiva liquidez, pelo menos durante o boom de exploração da borracha. Dessa forma, duas esferas cresceram bastante no passar desses dois séculos: área comercial e a área imobiliária. (VENTURA NETO, 2012).

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. Dessa maneira, aproximadamente na década de 40 já havia uma separação nítida dos, agora, bairros residenciais e comerciais. (PENTEADO, 1968).

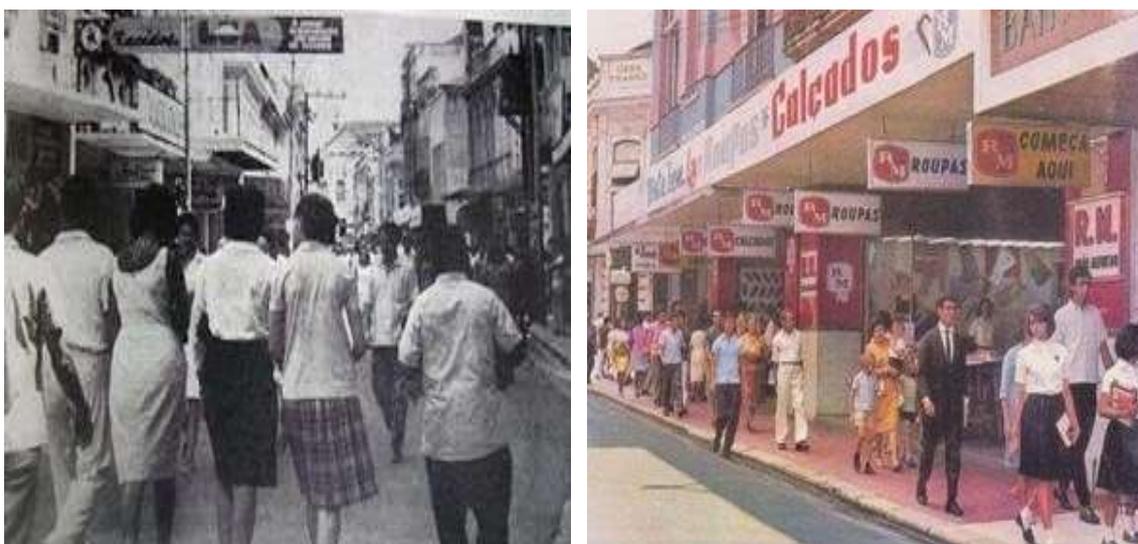
Figura 1 - Foto Rua Conselheiro João Alfredo na Belle Époque século XIX



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

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, SANJAD, 2017).

Figuras 2 e 3 – Foto do cotidiano da Rua João Alfredo nos anos 50 e 60.



Fonte: Rede mundial Internet – Páginas Belém Antiga

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, SANJAD, 2017).

No entanto, atualmente, esse espaço ainda é considerado uma das ruas mais importantes e antigas do bairro da Campina, apresentando caráter popular, com sua mistura comercial existente desde tempos históricos, compostos pela variedade de magazines; venda de tecidos; algumas sapatarias; relojoarias e joalherias; lojas de artigos eletroeletrônicos; drogarias; óticas; armarinhos; mas que outrora, também já fora espaço de exploração de profissões liberais, como escritórios de advogados, contadores e até consultórios médicos. (GODINHO, 2017).

Nessa lógica, embora a popularização do comércio no lugar supracitado, observam-se que, com as transformações nos últimos anos no objeto de estudo, tal área ressurgiu com outras questões além das comerciais, como por exemplo a de aluguéis e a de investimentos voltados para o patrimônio. Isso tendo em vista a movimentação comercial e o contexto ali instalado. (GODINHO, 2017).

Vale destacar que, se traçarmos um gráfico de evolução econômica do objeto desse trabalho, é inequívoco que a Rua João Alfredo já teve dias mais auspiciosos, e nos últimos anos, um significativo declínio. Entretanto, não implica que não existem possibilidades de dar outro significado ao espaço, que proporcione uma retomada econômica fazendo uso do mote de entender os valores econômicos da área e, também, seus valores patrimoniais como ativos; como já defendido por Godinho e apresentados na introdução do seguinte trabalho. (GODINHO, 2017).

1.1 Estrutura e Patrimônio Construído na Rua João Alfredo

De início, o conceito de patrimônio é vasto, não possuindo um significado único. Entre as diferentes ideias do que é patrimônio, pode-se se dizer que ele é um instrumento mediador das relações humanas e um produto do seu trabalho. Logo, não está alheio ao contexto do ambiente, ou seja, as conjunturas política e econômica interferem diretamente nas condições patrimoniais. (VIANA 2020).

Desse modo, o conceito de patrimônio não deixou de evoluir desde o início do século XX até os dias de hoje. Como consequência, surgiu o conceito de patrimônio contemporâneo, que defende o processo de patrimonialização dos edifícios construídos

ao longo dos séculos XIX e XX. (ARRUDA, SANJAD, 2017).

Além do mais, ao realizar a análise do que é patrimônio, faz-se importante observar sua função social e sua importância para aquele local. Nessa lógica, segundo Suano (1986), a concepção de patrimônio pode estar associada à ideia de propriedade privada; bens simbólicos que o homem constrói no decorrer de sua vivência, como prédios, esculturas e monumentos históricos. (VIANA, 2020).

Assim, durante o século XIX, o novo centro tinha a Campina como o poder comercial e social de Belém, com novas estruturas urbanas aprimoradas, com o auxílio das riquezas promovidas pela economia que a borracha gerava. O fácil acesso ao porto, antiga Rua dos Mercadores, que hoje é conhecida como a rua João Alfredo, era foco de fluxo ativo de produtos e ponto de encontro social. A imensa movimentação portuária promoveu a cidade a garantia de manter os padrões econômicos até a década de 1920. (ARRUDA, SANJAD, 2017).

A partir dessa visão, toda a infraestrutura e todas as relações interpessoais que se fundamentaram na região do bairro da Campina – centro comercial de Belém – fazem parte do patrimônio da cidade, sendo vistas enquanto elementos de significação e produção humana, em que o capital movimenta a economia. (VIANA, 2020).

Figura 4 - Rua João Alfredo com Avenida Portugal – foto ano 1935



Fonte: *University of Wisconsin-Milwaukee Libraries*

Como pode ser visto na figura anterior (fig.4), à esquerda, encontra-se o calçadão da praça do relógio e à direita, ao fundo, o clipper (estação de bondes), no centro, a linha de bondes que ligava o centro aos bairros mais distantes, um exemplo de representação de parte do patrimônio estabelecido no século XIX, com base nos novos conceitos do que é patrimônio.

Diante da mudança do significado de patrimônio, surge também as mudanças físicas que acompanharam tal transformação. Isso decorreu-se da urbanização promovida com a chegada das décadas de 70, 80 em Belém. Esse processo de

urbanização é complexo, já que permite a produção de um conjunto de suportes materiais necessários à aglomeração da população e das atividades. (SILVA, 2015).

Dessa maneira, a região do centro de Belém está historicamente ligada pelos avanços urbanos, sociais e tecnológicos. Talvez uma razão mais profunda tenha sido a busca de alternativas e instrumentos para enfrentar os problemas urbanos emergentes (congestionamento, superlotação, saúde pública); surgimento de novos sistemas de transporte coletivo (primeiro bondes e trens, depois ônibus); crescimento populacional (devido à imigração do campo) e expansão urbana. Ao mesmo tempo, que se buscava higienizar a cidade e permitir a fluidez dos novos transportes, pretendia-se modernizá-la e embelezá-la. (SOUZA, ALMEIDA, 2009).

Os programas de urbanização do centro de Belém datam das décadas de 1960 e 1970, quando o governo recorreu à regularização de assentamentos informais e, posteriormente, à introdução de infraestrutura e outras medidas de saneamento.

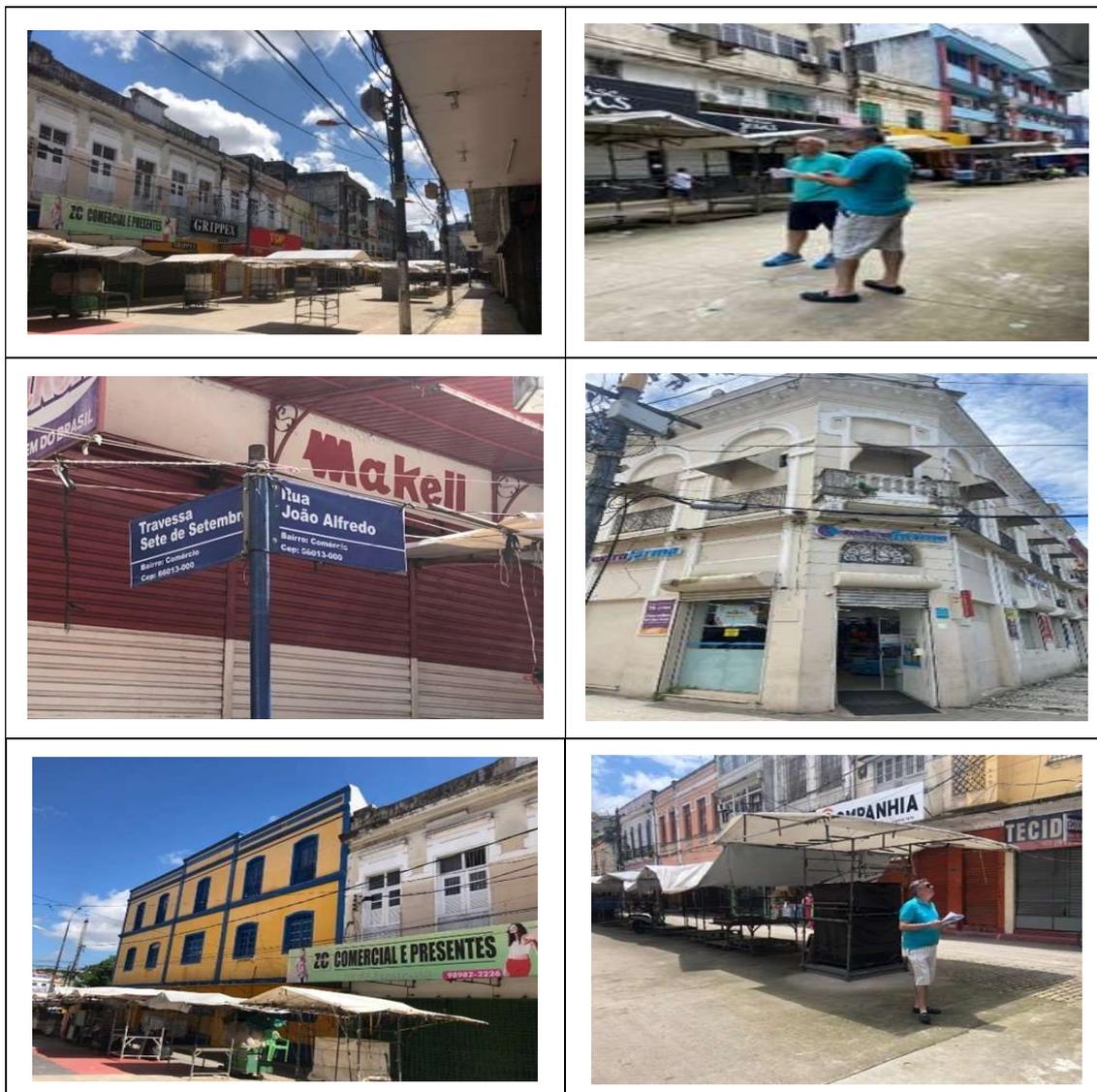
A circulação de políticas urbanas se intensificou graças à disseminação de novas tecnologias de telecomunicações e à multiplicação de trocas, reais e virtuais, entre governos, acadêmicos, estudantes e profissionais de várias cidades, em múltiplas escalas (SILVA, 2015). Nesse sentido, o centro comercial de Belém, em especial a Rua João Alfredo, sofreu intervenções da urbanização e também, acompanhou a mudança do novo conceito do que é patrimônio.

Logo, considera-se a Rua João Alfredo um ponto referencial de transformações. Por um lado, parece que a taxa de crescimento vista em termos dos agregados macroeconômicos alargados, aumentou. (TOURINHO, *et al*, 2021).

Na visão de Godinho (2017), a conquista e a utilização de economias urbanas da cidade de Belém e a redução das externalidades negativas parecem ser condições necessárias para o crescimento e desenvolvimento das economias regionais. Desta forma, começou a ser concebido, sob uma nova reflexão, a alocação de recursos para o desenvolvimento urbano, que finalmente se tornou entendido mais como um investimento.

Além disso, em associação à centralização urbana, ocorreu a verticalização e a requalificação da área central, ainda baseadas nas heranças deixadas pela Belle Époque, o que confirma a dinamização de que a produção física depende da produção simbólica do espaço. (RIBEIRO 1987). Este cenário propiciou o traçado do valor de uso das habitações e das locações de varejo das ruas desse bairro.

Figuras 5, 6, 7, 8, 9 e 10 – Visita ao local estudado



Fonte: Fotos produzidas pelo autor do trabalho – ano 2023

Com a visão dos autores acima citados, o patrimônio antropológico, é uma única forma de compreender a realidade, abordando-o para o observar como um produto da sociedade, que se encontra em permanente estado de mudança, decifrando a interação de todos os seus componentes, no caso da Rua João Alfredo. É necessário, também, interpretar o ser humano no meio em que se desenvolveu e o que continua a fazê-lo, a exemplo do novo grupo populacional que passou a atuar na rua em questão, os ambulantes e pessoas imigrantes de outros países.

Quando se refere, especificamente, ao patrimônio cultural que, também, pode o chamar de antropológico, expressam-se as manifestações da cultura, de todos aqueles “dados” que os seres humanos deixam ao longo de sua trajetória na terra. O patrimônio é o que identifica os grupos humanos, é o que diferencia os indivíduos pertencentes a

diferentes etnias e, é o que inclui aspectos tão diversos, como a arquitetura, as lendas, os utensílios agrícolas, os textos históricos ou os que falam da tecnologia atual; também, a música, a poesia ou o vestuário; bem como o conhecimento que as pessoas têm sobre as formas de produzir. Em referência à Rua João Alfredo, pode-se elencar que os grupos locatários e circulantes da área definem as relações existentes, como os grandes proprietários donos de lojas significativas, os ambulantes e os pequenos comerciantes. Além do que, toda a infraestrutura pode ser considerada patrimônio, pois é produto dos indivíduos e representa história e dinamismo do comércio local.

Tanto as questões tradicionais quanto as recém-criadas fazem parte do patrimônio. Considerar apenas vestígios antigos como elementos patrimoniais, passíveis de serem preservados e divulgados, é negar os processos evolutivos dos indivíduos e, portanto, as criações motivadas por lógicas mudanças culturais. Sobre este tema, é conveniente rever as reflexões de Mercês, Tourinho e Lobos (2014), nas quais, explicam que as mudanças ambientais influenciam os grupos que as sofrem e levam à geração de produtos culturais peculiares adaptados as novas situações.

Assim, a dimensão físico-estrutural envolve a localização urbana, ou seja, se está localizada em centro urbano de localização física ou se está localizada em praças, calçadas. Para terminar de descrever a dimensão físico-estrutural, é preciso analisar o tipo de barracas permanentes, semipermanentes ou móveis, e a área de incidência. Os aspectos sociodemográficos referem-se às classes sociais participantes; a condição de gênero predominante entre comerciantes, informais ou não, e clientes; a suas idades; seus níveis educacionais e suas origens, ou seja, se eles são pessoas da região ou imigrantes. (SOUZA, ALMEIDA, 2009).

Diante dos conhecimentos expostos, o centro comercial de Belém tem suas características, representando algo produzido e organizado pela população. Além disso, as mudanças no quesito comércio revela a inserção de hábitos de grupos diferentes, seja de origem, seja de parcelas socioeconômicas distintas, ressaltando o âmbito cultural e social.

Ademais, no que se refere ao comércio, tal atividade caracteriza-se como a expressão palpável do fluxo de mercadorias e, assim como nas primeiras concentrações populacionais, continua a ser uma parte essencial da economia, uma vez que é mediante o comércio, que o patrimônio individual e coletivo se sobressai. Essa realidade faz-se presente em Belém, visto que o exercício das modalidades comerciais, a exemplo da informal, vem ocupando e transformando o espaço, relacionando patrimônio, histórico de origem e economia.

Esse fenômeno do comércio informal também influencia a esfera urbana, pois

com a instalação definitiva dessa modalidade e do contingente populacional atuante nesse setor, notaram-se modificações estruturais e econômicas, principalmente, no que se refere aos valores de venda e aluguel de locações na rua João Alfredo. Nesse contexto, os quesitos voltados para o uso patrimonial são ressaltados, já que são definidos como uma relação entre sujeitos e objetos que dão resultados, produzindo cultura.

No entanto, apesar de ter se destacado como uma prática econômica e social, que provocou mudanças no fluxo tanto de mercadorias quanto de capital no centro comercial de Belém, fora possível notar certas ações de autoridades locais para uma intervenção na área, apresentando como argumento que a presença dos trabalhadores informais poderia afetar de alguma maneira a economia. Contudo, observaram-se a movimentação econômica promovida por esse grupo social e, por conseguinte, sua independência produtiva e de reocupação dos imóveis ali presentes. Logo, é evidente que o fenômeno sobre os quais pretendem atuar é gerado pelas circunstâncias que vão além do controle local.

Em vista disso, o Centro Histórico de Belém experimentou uma mudança considerável em seu panorama, tornando-se um local em que todas as classes socioeconômicas frequentam tendo em vista o comércio, seja pelo seu passado histórico e por ser o entrelace da cidade, seja pelo fato de ter se popularizado. Considerou-se, então, a possibilidade de conservação do direito comercial dos pequenos e médios empreendedores, sendo informais ou não. (CRUZ, 1973).

Além disso, ao resumir todo o fenômeno supracitado, observam-se que, de maneira geral, as leis sociais e as leis espaciais eram, até então, vistas como independentes umas das outras. Todavia, atualmente, a exemplo do caso de Belém e seu centro comercial, as leis estão interligadas, uma vez que quanto ao termo social é verificado a chegada e dinâmica de um fluxo populacional considerável que pertence ou não a classes socioeconômicas diferentes. Já em relação ao espacial, averigua-se a ocupação e transformação dos imóveis e das avenidas comerciais. Isso pode levar a uma questão, na qual se postula a necessidade do desenvolvimento de um sistema equilibrado que ajudasse a disseminar a essência de um prosseguimento no que tange a economia e a infraestrutura da urbe belenense, em especial de seu centro comercial e histórico. (SOUZA, ALMEIDA, 2009).

Não obstante o exposto, considerou-se a existência de uma espécie de simetria. Por um lado, do ponto de vista das leis sociais, dizia-se que a sociedade se reflete no espaço e que, portanto, a cidade é, simplesmente, um espelho das diferenças e das dinâmicas sociais. Por outro lado, esta causalidade inverteu-se no que se refere às

políticas e sustentou-se, no que se refere ao cerne das políticas de desenvolvimento da questão espacial, ou seja, na possibilidade de ter uma hierarquia equilibrada de cidades, para, assim, fortalecer o planejamento urbano e regional dentro do conceito de polos de desenvolvimento. Em essência, espaço e sociedade eram considerados como duas coisas diferentes: o espaço estava fora do social. Nos dias atuais, já fora observado que os dois se relacionam, complementando um ao outro e reforçando o viés patrimonial. (SOUZA, ALMEIDA, 2009).

2. CONTEXTO ATUAL DO CENTRO COMERCIAL DE BELÉM – CENÁRIO ECONÔMICO, MERCADO INFORMAL E PROTAGONISMO COMERCIAL DE IMIGRANTES CHINESES

2.1 Cenário econômico da Rua João Alfredo e seu comportamento ao longo de tempo

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 (2012), 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.

Em concordância a isso, segundo Silva (2022), a Rua João Alfredo – rua fundada no século XVII -, está inserida nesse contexto, pois localiza-se em uma agregação de diversos pontos históricos, aos arredores do Ver-o-Peso, praça do relógio, praça dom Pedro segundo. Ainda para o autor, desde seu início, a Rua João Alfredo é cercada por grandes características, sendo estas: o grande movimento e desenvolvimento social, populacional e, principalmente, do comércio [...]. Logo, nos seus anos iniciais, a rua João Alfredo teve como grande caráter o comércio de diversas e múltiplas utilidades, diversas e variadas lojas que serviam para os gostos da época: “as vitrinas do comércio, que de casas importadoras, casas de moda, como a Formosa Paraense, [...], e outras

lojas caras de mercadorias refinadas e afinadas com o bom gosto europeu...” (LIMA *et al.*, 2011. p. 157).

A partir disso, Castro (2011) em seu artigo “ Série Imagens do Patrimônio: Rua João Alfredo: a rua do comércio de Belém”; retrata que, já nas décadas mais atuais, o comércio, que antes se apresentava como dinâmico e luxuoso, voltado para as camadas mais abastadas e elitizadas da sociedade local paraense, começa a dar lugar e vida a um comércio ainda mais multivariado e de caráter mais popular, com facilidade de acesso a várias outras camadas da sociedade, passando a ter lojas de tecidos, livrarias, óticas, sapatarias, joalherias, farmácias, venda de artigos eletrodomésticos e importados, entre outros, de menores valores agregados. Portanto, com esse processo de mudança de um mercado elitizado voltado para uma camada mais abastada para um comércio que é voltado para outras camadas da sociedade, observar-se um novo cenário comercial nessa rua. Como reforço da ideia de mudança do aspecto de vendas da Rua João Alfredo, faz-se interessante ressaltar que essa via, a princípio, era um lugar de configuração social de parte da elite, com grande circulação da burguesia da cidade, usos de roupas de primeira; era um local de comércio e atividade comercial da elite, usos da moda europeia (LIMA *et al.*, 2011). Nesse aspecto, o mercado informal começa a ganhar espaço, sendo a via tomada pelos já conhecidos camelôs, vendedores de gêneros alimentícios, entre outros ambulantes, que até hoje continuam na área estudada.

Ademais, a mudança de cenários ocorrida, enquanto ao que antes representava a Rua João Alfredo, para os dias atuais, mostrou que o informalismo cresceu ao ponto de adentrar diversos aspectos de negócios e segmentos de mercado, em várias áreas do centro comercial de Belém. O mercado informal mudou o comportamento e padrão antes visto na área estudada, para uma nova concepção de mercado, onde a facilidade de acesso a várias mercadorias são possíveis, e onde empresas formais competem com camelôs dos mais diversos seguimentos para conseguir captar o cliente.

Dessa forma, nota-se que essa nova situação da via João Alfredo se encaixa no pensamento de Gadens (2018), de que mudanças de hábitos e comportamento da sociedade impactam na subutilização de determinados espaços urbanos e um consequente processo de degradação de áreas centrais de algumas cidades, como ocorre também em Curitiba- PR.

Como dito antes, a informalidade foi de forma gradual se fazendo presente espacialmente. De maneira geral, além dos mercados informais, surge outra camada populacional que conquista certa força nessa conjuntura, que são os comerciantes de origem asiática, sobretudo chineses. Assim, ambos os segmentos corroboram as trocas

comerciais, que continuam fortes e, por conseguinte, movimentam a economia da urbe belenense. Justificando, dessa forma, a permanência desses empreendedores na Rua João Alfredo. (ARRUDA, SANJAD, 2017).

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. Entretanto, embora tenha ocorrido essa transformação de caráter financeiro das camadas sociais frequentadoras e comerciárias, a economia fez-se dinâmica novamente, contribuindo para o giro de capital da cidade. Ademais, em conjunto a esses comerciantes informais e de origem estrangeira, encontra-se atuante lojas de grandes proprietários, que também atuam consideravelmente na movimentação econômica.

A título de uma análise de complementação é que, além do rearranjo na questão mercadológica de Belém, acerca da rua evidenciada, não se pode dissociar de outra tendência que contribuiu para o alcance desse cenário que foi a urbanização, pois com a tal foram possíveis o aumento demográfico e o dinamismo econômico. Assim, adotaram-se características mais modernas, que não mais condiziam na limitação de imitar a Europa e seu modelo mais elitista (SARGES, 2013). De modo geral, hoje, com a existência dessa grande movimentação presente na rua João Alfredo, há a percepção que as mudanças ocorridas no comportamento local, mudaram com o passar do tempo em decorrência do novo mercado que ali começou a se estabelecer.

Sendo assim, define-se que, atualmente, mesmo após a transição para um panorama diferente, a Rua João Alfredo tem seu uso comercial baseado na diversidade. Essa diversidade sendo caracterizada nos produtos vendidos, no público consumidor, nos comerciantes que ali atuam (informais ou não), nas diferentes lojas e nos diferentes locatários e proprietários. Isso, que, conseqüentemente, impacta a economia, não somente no que tange ao comércio, como também na locação, já que os preços dos aluguéis sofrem modificações. Nessa ótica, o resultado dessa conjunção, que já vem ocorrendo desde os séculos passados, são as motilidades observadas no âmbito econômico da urbe belenense, especialmente na Rua João Alfredo.

Ainda nessa questão, não houve apenas uma mudança no cenário de comércio, mas também houve uma mudança quanto aos aspectos relacionados ao uso dos prédios ali existente na area estudada.

A sociedade brasileira, desde a sua origem, cultuou o rentismo. A composição das fortunas coloniais era baseada não apenas na propriedade agrícola ou de estabelecimentos para a criação de animais, mas, também, nos investimentos em habitações e imóveis para fins comerciais e administrativos. Essas inversões criaram a oportunidade de ganhos fundiários e imobiliários que se realizavam, sobretudo, por meio do aluguel. (LACERDA, ABRAMO, 2020).

Os mecanismos de funcionamento de um mercado imobiliário devem ser observados por meio da análise (i) da heterogeneidade dos bens e de sua localização, (ii) do potencial de oferta de área construída, (iii) de como esses bens funcionam como ativos reais e (iv) das condutas dos agentes diante dos bens imobiliários (LACERDA, ABRAMO, 2020).

Segundo ainda os autores (2020), o mercado de aluguel destinado às atividades terciárias e comerciais em centros comerciais que possuem características históricas apresentam implicações quanto as limitações para o aumento da quantidade de área construída a ser ofertada. Isso porque o parque edificado é submetido a rígidas normas de preservação, que acabam por exigir elevados investimentos para seu uso e locação.

O deslocamento das moradias de camadas de maior renda, assim como das atividades econômicas mais sofisticadas para áreas localizadas fora do CHB – Centro Histórico de Belém, que já vinha ocorrendo desde os anos 1960, foi intensificado a partir dos anos 1990, para o que contribuíram: a ampliação do uso do automóvel; a falta e/ou insuficiência de investimentos públicos no centro; a disseminação de novos padrões de morar (condomínios e conjuntos habitacionais), de consumir (shopping centers, hipermercados, etc.); a que o centro tradicional não podia mais responder [...] No bairro da Campina, o comércio popular varejista – controlado por redes de departamento voltadas para as camadas de menor renda e por comerciantes asiáticos – expandiu-se significativamente, juntamente com a ocupação dos espaços públicos por vendedores ambulantes. (LACERDA, TOURINHO, LOBO, VENÂNCIO, 2018).

O resultado desse processo foi um progressivo aumento da ociosidade imobiliária e da degradação física dos imóveis e espaços públicos do CHB (Mercês, Tourinho e Lobo, 2014).

Enfim, como os centros históricos, em geral, são formados por diversos submercados imobiliários, existe diferenciação de preços. Estar-se-ia, pois, diante de um mercado cujos preços oscilam de um nível muito baixo a um nível muito alto. (LACERDA, ABRAMO, 2020).

2.2 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. É válido ressaltar que, neste cenário, os profissionais liberais, não entram na estatística da informalidade, pois possuem formação superior ou técnica e exercem livremente suas profissões, seja para uma empresa, seja para o governo.

Segundo Sena (2009), em 1980 a informalização tece como característica o crescimento de trabalhadores sem carteira assinada, enquanto que nos anos 90, houve uma mudança, onde a crescente já foi dos trabalhadores que começaram a trabalhar por conta própria. Ainda na década de 90 observa-se também o processo de abertura para o desenvolvimento do país com base na visão de acesso e integração do Brasil ao comércio internacional.

A década de 1980, no Brasil, é conhecida como a “Década Perdida” devido à grave crise econômica (conhecida como a “Crise da Dívida”) que o assolou nesses anos. E esta situação foi à realidade para a maioria dos países em desenvolvimento. (SANCHES,2008).

Os autores Brito e Xavier (2016) enfatiza em sua pesquisa que o mercado informal pode ser entendido no qual a produção e comercialização de produtos, não atendem às exigências legais do setor. Questões essas relacionadas a situações sanitárias, à comercialização e do direito do consumidor.

Segundo Costa (2010), em 1990 há uma evasão do mercado de trabalho quando 3,3 milhões de postos de trabalhos são eliminados, dando a isso o surgimento de pequenas firmas, trabalho informal e subcontratações, inflacionando com isso os fatores que levarão a desestruturação do mercado de trabalho e da ampliação da informalidade no país, levando ao mercado informal existentes até hoje em grandes centros urbanos.

Nesse prisma, segundo o Instituto de Geografia e Estatística – IBGE, cerca de 41,1% da população absoluta residente no país que está ocupada economicamente, faz parte do mercado informal, o que corresponde a cerca de aproximadamente 39 milhões de brasileiros atuando nesse seguimento. (IBGE, 2019).

Diante do conceito apresentado, pode-se afirmar que a capital paraense, Belém, insere-se nesse panorama em que o mercado informal está presente, sendo que a parâmetro nacional, cerca de 60,5% está relacionado ao contingente do Pará, com

destaque para Belém, capital do estado pertencente à região Norte, segundo o Instituto de Geografia e Estatística. (IBGE, 2021).

Ademais, é cabível notar que a maior área de prevalência da economia informal da “Cidade das Mangueiras” corresponde ao Centro Comercial, pois registra-se um fluxo significativo de pessoas em direção aos estabelecimentos comerciais localizados lá. Sobretudo, devido à sua natureza informal, verifica-se necessário obter dados precisos sobre o tamanho e o impacto econômico específico do mercado informal em Belém. No entanto, é possível observar que essa economia paralela desempenha um papel significativo na dinâmica econômica da cidade, proporcionando emprego e acesso a produtos e serviços para uma parte importante da população. (NASCIMENTO, *et al*, 2022).

Assim, o mercado informal em Belém serve como uma fonte vital de renda para muitos indivíduos e famílias, proporcionando oportunidades para o empreendedorismo, para a economia local e para o trabalho de conta própria. Funcionando, portanto, como uma peça operante de resiliência, realizando-se uma interligação ao fator sociocultural e, a independência econômica dessas pessoas. (NASCIMENTO, *et al*, 2022).

Sob esse viés, informações com base no documento “Nova Fase do Centro Comercial de Belém”, elaborado pela equipe da Secretaria Municipal de Economia da capital paraense em 2022¹, contribuíram para uma análise mais próxima do contexto atual, no que tange as questões do mercado informal no centro comercial de Belém, visto serem um pouco mais recentes, pós período pandêmico. Além de se tratar de um trabalho desenvolvido por profissionais, os quais fazem parte do quadro funcional do órgão municipal responsável pelas questões socioeconômicas da cidade de Belém, voltados ao estudo e acompanhamento desse setor da economia.

Esse documento equilibra os dados voltados para o uso do espaço histórico comercial de Belém, pontuando, de maneira detalhada, sobre a economia desenvolvida ali e quais os fatores que interferem na dinâmica, além dos trabalhadores envolvidos comercialmente com a área.

¹ Tal documento denominado “Nova Fase do Centro Comercial de Belém” fora redigido por profissionais atuantes pela Secretaria de Economia Municipal em 2022. Essa coletânea de estudos reúne dados acerca do Centro comercial de Belém; a presença do mercado informal neste respectivo espaço; características do uso socioeconômico e a análise espacial em termo de valorização ou a desvalorização.

Figura 11 – Ambulante ocupando espaço em via pública, próxima parada de ônibus



Fonte: DEAP/SECON, 2020

Averigua-se, nesse contexto já anunciado, que a nível nacional, a exemplo de Belém, nota-se o aumento da informalidade no setor econômico, ressaltando tanto para os gestores públicos quanto privados que há a necessidade de debater a conjuntura, em razão de que investimentos nesse âmbito são capazes de proporcionar oportunidades de empregos, amenizando o desemprego, e dar o devido ordenamento ao setor informal. Logo, essa atividade ganha importância a cada dia, pois é evidente o aumento do número de trabalhadores que são absolvidos pelo setor, contribuindo ao giro econômico. (ALCANTARA ROBERTO, 2022).

Em concordância ao que fora citado, diversas situações levaram certas parcelas populacionais a aderirem ao mercado informal, inclusive na capital belenense, em destaque, faz-se possível citar as sucessivas crises que o país enfrentou, sobretudo no contexto da pandemia da Covid- 19. Logo, grande parte dos cidadãos economicamente ativos nos dias atuais, estão inseridos na economia informal. Não por acaso, o número de pessoas que trabalham por conta própria cresceu, segundo dados do IBGE, os chamados “*freelances*” somam parcela significativa dos informais. (ALCANTARA ROBERTO, 2022).

Figura 12 – Imagem compilada do site Dom Brasil (2017), vendedor de rua em São Paulo



Fonte: DEAP/SECON, 2020

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 desse comerciantes pode ser um atrativo ou não para o cerne comercial da cidade.

Verifica-se, desse modo, que questões socioeconômicas estão interligadas às questões físicas da principal área comercial de Belém, uma vez que quando se aborda o uso patrimonial não se resume apenas ao econômico, já que há uma visão indissociável entre espaço e o sistema de objetos definidos pelo homem, de acordo com o geógrafo brasileiro Milton Santos.

Desta maneira, o mercado informal de Belém do Pará resume-se a uma fusão dinâmica de cultura, comércio e resiliência comunitária. O ente reflete a vitalidade e a engenhosidade de seus participantes, pois se nota uma variedade de produtos, a exemplo de produtos eletrônicos, de produção de roupas, brinquedos, joias, alimentos, produtos de caráter regional; ao mesmo tempo em que destaca a importância de políticas econômicas de averiguação do uso e mecanismos de apoio para que setores informais possam prosperar e contribuir ainda mais para o desenvolvimento local.

Acerca da discussão supracitada, um ponto significativo auxilia no andamento do comércio no centro comercial histórico de Belém, que é o fato da cidade ser uma metrópole regional. Essa caracterização ajuda a urbe a concentrar um grande poder de atração populacional, fazendo com que indivíduos dos mais variados lugares venham em busca de serviços, empregos e, obviamente, de realizar compras, fomentando as atividades comerciais. Vale colocar em destaque que é em razão do público consumidor dos produtos e serviços comercializados que o setor ganha força e se desenvolve. (SECON, 2022).

Revela-se, de acordo com o documento já mencionado: “Nova Fase do Centro Comercial de Belém”, elaborado pela equipe da Secretaria Municipal de Economia, que muitas categorias econômicas fazem-se presente no Centro Comercial, porém, a principal atividade financeira, a qual é aliada à informalidade, é a de serviços e comércio; representando 56% entre todas as atividades econômicas de Belém.

Gráfico 1 – Principais atividades/setores econômicos de Belém



Fonte: DEAP/SECON, 2020

Portanto, ao somar cada operação comercial existente no referido objeto de estudo: O centro comercial belenense, define-se uma interação forte entre economia, a

exemplo a informal, uso patrimonial e a valorização dos imóveis distribuídos na Rua João Alfredo e, por conseguinte, comunicação entre sujeitos de diferentes segmentos sociais.

2.3 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, vindo de 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).

Diante dessas informações, a partir das décadas de 80 e 90, a China começou a produzir consideravelmente, fazendo com que seus produtos fossem vendidos em escala global. Nesse sentido, houve uma mudança na localização das fábricas, sendo deslocadas, assim, para o sudeste e o sul do país, em especial Guangdong; o que favoreceu a exportação. A vista disso, a maior parte das populações emigrantes da China eram residentes de áreas portuárias, onde tais produções eram o forte da economia. Logo, como a atividade comercial tem sido a principal ocupação dos migrantes chineses ao longo da sua história, Robin Cohen refere-se à diáspora chinesa como a "diáspora comercial", isto é, o comércio tem sido historicamente a força motriz da sua dispersão. (TEIXEIRA, *et al*, 2008).

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).

Todo esse contexto relacionado à chegada dos imigrantes chineses no Brasil e sua forma de produção capital, faz-se presente, cada vez mais na Região Norte, sobretudo em Belém do Pará na área comercial de seu Centro Histórico - Rua João

Alfredo. Verifica-se, nessa lógica, que a modalidade, na qual os imigrantes chineses atuam comercialmente, de modo majoritário, é a informal. Tal modalidade que, também, abrange muitos trabalhadores locais. (TEIXEIRA, *et al*, 2022)

Nesse cenário, é observada a sustentação de uma cadeia de trabalhadores que se mantém em razão das vendas e serviços prestados na área. Os comerciantes chineses realizam a venda de, principalmente, produtos importados de seu próprio país, os quais são conhecidos como “cópias”. Porém, essas mercadorias, para eles, revelam uma prática cantônes de reconstrução de sua identidade, pois representam a nacionalização – já que são produzidas na China- do que é considerado estrangeiro. Isso retoma, não somente a teoria de que o social é separado do espacial, como também a ideia das trocas culturais existentes nesse tipo de interação. (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.

Por outro lado, referente ao setor imobiliário, os trabalhadores chineses contribuem para a movimentação dos valores dos imóveis do centro, dado que muitos acabam se tornando locatários; transformando os locais em lojas e, por conseguinte, em residências.

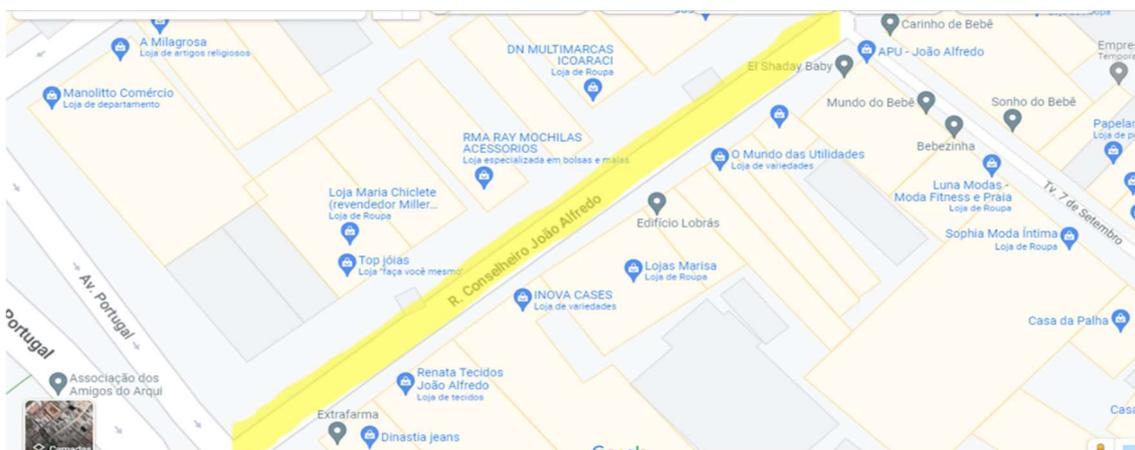
Ademais, por fomentarem as relações comerciais no centro comercial de belém, em suma da Rua João Alfredo, com suas vendas e negócios, conseqüentemente, contribuíram para tornar essa localidade mais movimentada a respeito do fluxo populacional que por ali transita. Nota-se acerca disso que essa atividade influenciou e influencia a realização ou não de locação de imóveis disponíveis ou já utilizados no setor.

3. METODOLOGIA E ANÁLISE DE DADOS

3.1 Imóveis e Usos na Rua João Alfredo

Para a realização do trabalho, foi destacada uma área, no perímetro compreendido entre a Avenida Portugal e a Travessa Sete de Setembro, dentro da área de estudo escolhido, Rua Conselheiro João Alfredo, logradouro situado no Bairro do Comércio, denominado de Campina, na área central da Cidade de Belém, conhecido como centro comercial e histórico da capital do Estado do Pará, conforme Figura abaixo.

Figura 13 – Mapa ilustrativo do perímetro, destacando a área estudada



Fonte: Google Maps

O espaço em estudo, com o surgimento da ocupação pela economia informal, de acordo mostra-se na imagem abaixo, sofreu transformações ao longo do tempo, inclusive, mudou sua configuração, no tocante ao tráfego de veículos, dado que em épocas passadas, havia até transporte de passageiros, sobretudo o uso de bondes como transporte público. Atualmente, com as mudanças e sua ocupação, de forma desordenada, não há tráfego de veículos, apenas um imenso calçadão com aglomeração populacional, que se mistura entre pedestres e vendedores informais.

Figura 14 – Rua João Alfredo



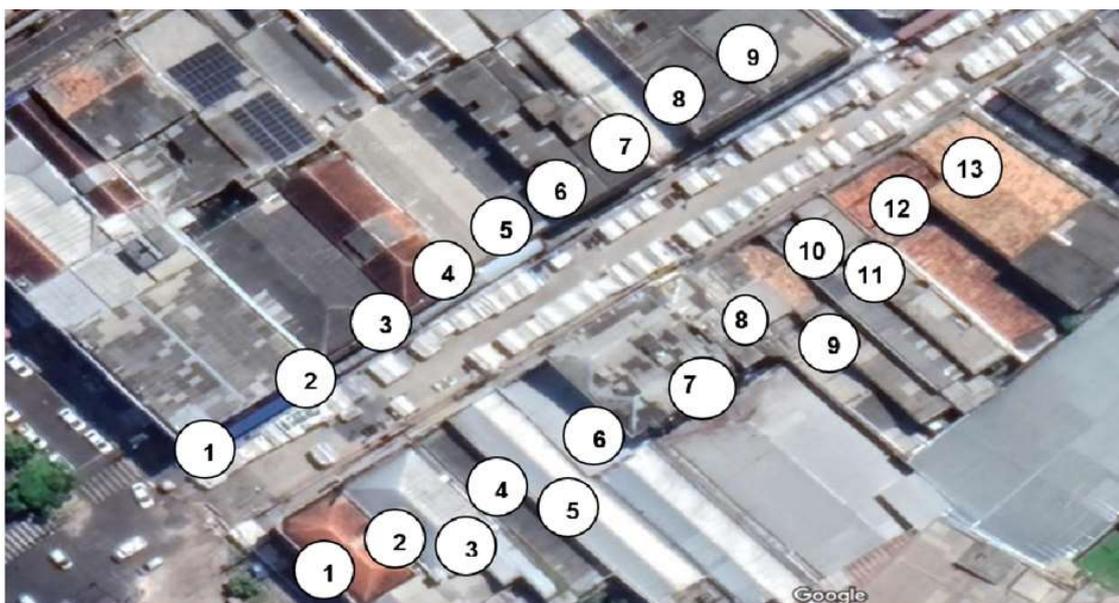
Fonte: Imagem retirada do Google/DOL – Wagner Santana (foto 2022)

Todavia, tornou-se um calçadão, onde se encontra uma mistura de pedestres e barracas de vendedores informais, estas últimas com os mais diversos tipos de mercadorias populares que atendem consumidores transeuntes nos seus diversos níveis de classe social.

Quanto aos imóveis da área, um mapeamento realizado por este trabalho, indica a existência de 22 imóveis, sendo, 13 (treze) no lado “par” e 09 (nove) no lado “ímpar” do logradouro (Figura 15 p.38).

O trecho é, como observa-se, um espaço ocupado desde a fundação da cidade de Belém, passando por diferentes tipos e intensidade de usos, ao longo de quatro séculos. Grande parte dos imóveis existentes no local são antigos e, no decorrer do tempo, passaram por intervenções tanto estéticas, quanto estruturais, às vezes, descaracterizando-os. Com isso, os prédios possuem, atualmente, predominância mista – parte de suas estruturas são históricas e outra parte, atuais, em função das modificações que sofreram.

Figura 15 – Imagem aérea da Rua João Alfredo



Fonte: Google Maps – registro; 2023

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

Lado Ímpar								
Imóvel	Perfil Histórico	Nº/Endereço	Pavimentos	Ocupação	Uso	Nome da loja	Atividade/ Produto	m²
1	3	Rua Conselheiro João Alfredo, s/n	3	Sim	Comercial	Manolito	Tecido	660
2	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 27	2	Sim	Comercial	Milla Jeans	Roupas	250
3	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 27	2	Não	-	-	-	240
4	1	Rua Conselheiro João Alfredo, 47	1	Sim	Comercial	Vest Pará	Magazine	365
5	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 57	2	Sim	Comercial	Me Use Jeans	Roupas	360
6	4	Rua Conselheiro João Alfredo, 65	4	Sim	Comercial	Myller Jeans	Roupas	300
7	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 71	2	Sim	Comercial	RMA Acessórios	Acessórios	300
8	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 85	2	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

Lado Par								
Imóvel	Perfil Histórico	Nº/Endereço	Pavimentos	Ocupação	Uso	Nome da loja	Atividade/ Produto	M²
1	1-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 10	2	Sim	Comercial	Extrafarma	Farmácia	180
2	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 22	2	Sim	Comercial	Shopia Tecidos	Tecido em Geral	230
3	4	Rua Conselheiro Joao Alfredo, 46	1	Não	-	-	-	*NI
4	2	Rua Conselheiro João Alfredo, 38	3	Sim	Comercial	Depósito	Depósito	*NI
5	1	Rua Conselheiro João Alfredo, s/n	2	Sim	Comercial	Leon GTS	Variedades	*NI
6	1	Rua Conselheiro João Alfredo, 68/70	6	Térreo	Comercial	Marisa	Magazine	*NI
				1º andar	Comercial	Atacadão das Pratas	Jóias	*NI
				2º andar	Comercial	Criativa Studio de Joias	Jóias	*NI
				3º andar	Comercial	Maurício Jóias	Jóias	*NI
				4º andar	Comercial	Ouro de Shopie	Jóias	*NI
				5º andar	Comercial	Iran Jóia	Jóias	*NI
7	3-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 70	2	Sim	Comercial	Tecidolândia	Tecidos em Geral	195
8	3	Rua Conselheiro João Alfredo, 80	2	Sim	Comercial	Companhia	Loja de Calçados	240
9	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 86	2	Sim	Comercial	Mundo das Utilidades	Variedades	270
10	3	Rua Conselheiro João Alfredo, 92	4	Sim	Comercial	Baiano Folheados	Jóias/ Bijuterias	252
11	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 100	2	Sim	Comercial	Mix Importados	Variedades	*NI
12	1	Rua Conselheiro João Alfredo, 104	2	Sim	Comercial	Variedades	Loja de Roupas	*NI
13	2-Parcial	Rua Conselheiro João Alfredo, 114	2	Sim	Comercial	Helen Fashion	Loja de Roupas	286

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

Avaliando os dados coletados, levando por base os 22 imóveis, objeto de pesquisa, chega-se a indicação que os imóveis na área estudada, estão muito voltados para os mais diversos usos comerciais, com destaque as mercadorias de pequenos valores agregados em espaços, muitos deles divididos em sublocação e em forma de pequenos negócios, formando galerias e atendendo um número de micro empreendedores individuais. Parte desses micro empreendedores, imigrantes chineses, com parentescos diretos com investidores asiáticos que migraram para a capital paraense como forma de busca em fazer negócios, os quais movimentam a economia local, não só com a distribuição de mercadorias populares, como também mediante o aluguel de imóveis.

Poucos imóveis, como exemplo os de números 01 dos lados ímpar e par e o 6 do lado par (ver quadros 1 e 2, acima) permanecem no modelo tradicional de grandes lojas. Importante destacar, que apesar do espaço ser considerado centro histórico, os imóveis ali, na sua grande maioria passaram por intervenção em suas características, sendo, atualmente, considerados parcialmente históricos.

3.2 Aluguéis – Coleta de Informações

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.

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.

Além da pesquisa ao acervo, foram realizadas entrevistas complementares com aplicação de um questionário voltado para os empresários da área e lideranças das entidades do comércio e serviço da cidade de Belém. O objetivo destas entrevistas foi obter informações sobre os aspectos de mudanças, no tocante as alterações de comportamento econômico na área estudada, principalmente no que tange ao movimento de variação dos valores dos aluguéis, sendo, especificamente, para o período estudado. Além de conseguir captar informações que pudessem contribuir com o entendimento para auxiliar na interpretação do movimento socioeconômico que levaram as transformações da área do centro comercial.

Figuras 16, 17, 18, 19, 20 e 21 – Registro de material usado nas coletas de anúncios de aluguel em cada década estudada



Fonte: Arquivo da Biblioteca do CENTUR

Os dados pesquisados no acervo do CENTUR e, com profissionais Corretores de Imóveis registrados no CRECI, foram usados para comparação de aluguéis. Os valores de aluguéis precisaram ser corrigidos, devido às mudanças de moedas e o efeito dos processos inflacionários. O método adotado utilizou o cálculo do valor do m² em relação ao salário mínimo vigente na data da publicação do anúncio do aluguel.

Para tanto, os estudos das tabelas dos valores do salário mínimo e das diversas moedas correntes disponibilizadas e pesquisadas no *portaldefinancas.com* e *debit.com.br*, respectivamente, conforme discorrido abaixo:

- De 15/05/1970 a 27/02/1986, circulou no Brasil, o Cruzeiro (Cr\$).
- De 28/02/1986 a 15/01/1989, o Cruzado (Cz\$).
- De 16/01/1989 a 15/03/1990, o Cruzado Novo (NCz\$).
- De 16/03/1990 a 31/07/1993, o Cruzeiro (Cr\$).
- De 01/08/1993 a 30/06/1994, o Cruzeiro Real (CR\$).

A partir de 01/07/1994, com base nas Leis n^os 8.880 de 15/05/94 e 9.069 de 29/06/95 foi criado o Real (R\$), mantendo-se até os dias atuais (ano de 2023).

Para realizar a análise de valores de aluguéis com base nos dados dos anúncios de aluguéis foi preciso usar alguma métrica que permitisse a comparação. Isso dado que ao longo do período as mudanças de moedas e os efeitos da inflação tornam a comparação nominal equivocada. Considerando isso, utilizou-se a média de aluguéis por década.

Todos os imóveis, cujos valores de aluguel foram incluídos no cálculo estão localizados na área do centro comercial de Belém, nas imediações da área de estudo.

A seleção não se resumiu aos anúncios de imóveis do trecho da Rua João Alfredo, entre Av. Portugal e a Travessa Sete de Setembro, em virtude de que na pesquisa, não se obtiveram dados suficientes exclusivos do trecho estudado. Desta forma, foi necessário expandir a área de levantamento de anúncios ao centro comercial de Belém, dentro da mesma região, em ruas com mesmas características do objeto e assim, obter valores médio do m² de aluguéis, mais estáveis, com menos variações, resultando em base de dados segura.

3.3 Valores de Aluguéis: uma tentativa de estimação – área de estudo

Com base nos levantamentos em anúncios da época, trabalhando-se o valor do m², tendo como parâmetro os discriminados nos quadros 3, 4, 5 e 6, seguidos nas próximas páginas (p. 36, 37, 38 e 39), observando-se a síntese abaixo. Importante ressaltar que os valores, obviamente, do m², levam-se em consideração a localização do imóvel, mesmo sendo nas redondezas do local de estudo e seu estado de conservação à época.

a) Década de 1980:

- Em janeiro de 1980 - Cruzeiro (Cr\$): o valor de aluguel pesquisado em imóvel de 453m², era de aproximadamente Cr\$ 264,90/m².
- No mesmo mês (janeiro/1980) – mesma moeda (Cr\$): o valor de aluguel pesquisado em um imóvel de 240m², era de Cr\$ 166,66/m².
- Já em maio de 1983 – Cruzeiro (Cr\$): o valor de aluguel em imóvel comercial/prédio de 100m², era de Cr\$ 4.000,00/m².
- Em junho de 1984 – Cruzeiro (Cr\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 6100m², era de Cr\$ 2.000,00/m².
- Em julho de 1986 – houve uma troca de moeda corrente no Brasil – Cruzado (Cz\$): o valor de aluguel em um imóvel comercial de 100m², era de Cz\$ 200,00/m².

- Em janeiro de 1988 – Cruzado (Cz\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 50m², era de Cz\$ 700,00/m².
 - Um ano depois, em janeiro de 1989 – Cruzado (Cz\$): O valor do aluguel de um imóvel comercial de 180m², era de Cz\$ 833,33/m².
- b) Década de 1990:
- Em julho de 1990 – Cruzeiro (Cr\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 400m², era de Cr\$ 125,00/m².
 - Em março de 1991 – Cruzeiro (Cr\$): o valor de aluguel em imóvel comercial/prédio de 400m², era de Cr\$ 375,00/m².
 - Em fevereiro de 1993 – ainda, mesma moeda, o Cruzeiro (Cr\$): O valor de aluguel em imóvel comercial, relativamente grande, de 600m², era de Cr\$ 25.000,00/m².
 - Em abril de 1995 – Nova mudança de moeda corrente, alterada em 07/1994, o Real (R\$), inclusive com cortes de zeros, o valor de aluguel em imóvel comercial de 200m², era de R\$ 12,50/m².
 - Já em janeiro de 1997 – Real (R\$), foi encontrado aluguel no valor de R\$ 5,00/m² num imóvel de 200 m².
 - Um ano depois, em janeiro de 1998 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 420m², era de R\$ 7,14/m².
 - E em abril de 1999 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 800m², era de R\$ 5,62/m².
- c) Década de 2000:
- Em janeiro de 2000 – moeda corrente, o Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 180m², era de R\$ 10,00/m².
 - Em junho de 2002 – Real (R\$): foi constatado, através de pesquisa em anúncio, que o valor de aluguel em imóvel comercial de 500m², era de R\$ 8,00/m².
 - Em maio de 2004 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 400m², era de R\$ 3,25.
 - Já em agosto de 2005 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial/sala de 70m², era de R\$ 3,57/m².
 - Em abril de 2006 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de

300m², era de R\$ 5,33/m².

- Já em outubro de 2008 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial com os mesmos 300m², era de R\$ 4,66/m².
- Em setembro de 2009 – Real (R\$): um imóvel comercial de 250m², teve o valor de aluguel em anunciado em R\$ 14,00/m².

d) Década de 2010:

- Em abril de 2010 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 230m², era de R\$ 5,65/m².
- Em maio de 2013 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 650m², era de R\$ 3,84/m².
- Em julho de 2014 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 170m², era de R\$ 7,64/m².
- Em agosto de 2015 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 100m², era de R\$ 25,00/m².
- Em janeiro de 2016 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 190m², era de R\$ 18,42/m².
- Em dezembro de 2017 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial com os mesmos 190m² e na mesma avenida do centro comercial, era de R\$ 16,84/m².
- Em abril de 2018 – Real (R\$): o valor de aluguel em imóvel comercial de 300m², era de R\$ 16,66/m².

Mesmo com as dificuldades encontradas, com as informações percebe-se que há sinais de perda de valores patrimoniais. Em casos específicos, essa perda pode chegar em até, aproximadamente 80,62% considerando o início e o fim do período avaliado.

É possível relacionar a desvalorização à decisão de empresas tradicionais e de grande porte, em ocupar imóveis na área, o que levou a mudança no comportamento de destinação maior às empresas com faturamento em produtos de valor agregado mais baixo e, conseqüentemente, a atender pessoas de poder aquisitivo menor (classe C e D) e de giro voltado com entreposto (porto Ver-o-Peso) para outros municípios e ilhas da redondeza.

Portanto, a procura, em função do valor agregado menor, fez a busca por investimentos patrimoniais e em aluguéis de menor valor, inclusive, um único imóvel ser dividido em espaço menores para atender as variedades de produtos populares a

venda. Assim, a região acaba por passar ao longo do período por uma concentração de negócios de baixo faturamento.

Esse processo, possivelmente, está na origem da mudança de estratégia por parte dos proprietários, em busca da manutenção da atratividade de seus imóveis. Diante da mudança do perfil de demanda, os imóveis são desmembrados, originando em vários aluguéis, em um mesmo local, adaptando-se a novos tipo de comércio e serviço como locatários.

Baseando-se no quadro 07 (pag.50) com as 28 amostras de anúncios, sete em cada década estudada, tendo início da década de 1980 até o fim da década de 2010, compreendendo, assim, os anos de 1980 a 1989, 1990 a 1999, 2000 a 2009 e 2010 a 2020, foram tabulados os dados e chegou-se aos quadros e gráficos a seguir. Com base no salário mínimo à época, tentamos entender o comportamento do valor de aluguel por metro quadrado na área do objeto de estudo. Conforme apresentam-se a seguir, sempre comparando os valores por décadas.

3.3.1 Avaliação do preço do m² de aluguel e a comparação entre períodos

Ao estabelecer os paralelos (m² x salário mínimo vigente em cada época), foi possível construir uma relação com um referencial do aluguel do local, onde o início do período analisado (anos 80) o valor de investimento no m², custava 9,03% de um salário mínimo, enquanto ao final do período estudado, o valor desse investimento chegou a 1,75% do salário, no imóvel alugado, dentro do mesmo perímetro e/ou arredores, muito inferior ao inicial.

Mantendo essa mecânica analítica, tornou-se possível através de tabulação dos dados pesquisados em cada época, dividindo por décadas, construir uma base. Entretanto, trabalhar com a mudança de moedas e inflação dos anos 80 e 90 dificultou uma análise mais profícua. Dessa forma, como metodologia de parametrização e métrica, foi adotada uma medida de referência, para melhor análise, que foi o salário mínimo vigente, sobre o custo médio do m² relativo a locação naquela área do centro comercial, chegando-se a entendimento melhor sobre os dados estudados.

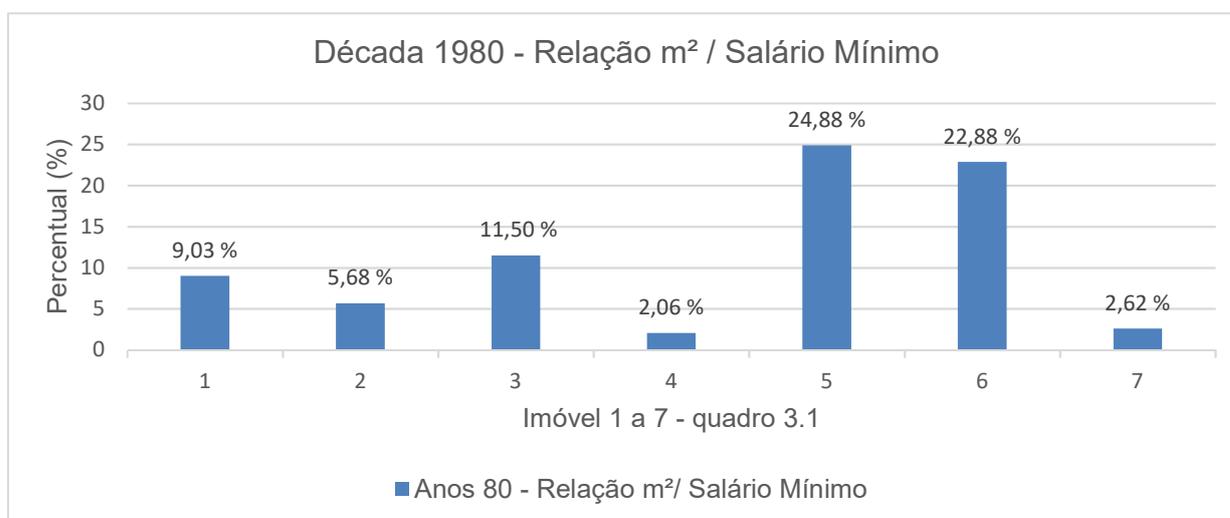
Quadro 3 – Material pesquisado – Década de 1980

Década 1980 a 1989 – Anúncios						
Imóvel	Data	Uso	Meio de comunicação	Valor/moeda época	Localização	Área
1	01/01/1980	Comercial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cr\$ 120.000,00	Rua 13 de Maio - Centro	453 m ²
2	16/01/1980	Comercial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cr\$ 40.000,00	Rua João Alfredo - Centro	240 m ²
3	01/05/1983	Comercial/prédio	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cr\$ 400.000,00	Rua João Alfredo - Centro	100 m ²
4	27/06/1984	Comercial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cr\$ 1.200.000,00	Rua Pe. Prudêncio - Centro	600 m ²
5	01/07/1986	Comercial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cz\$ 20.000,00	Rua Manoel Barata - Centro	100 m ²
6	05/01/1988	Comercial/sala	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cz\$ 35.000,00	Rua Manoel Barata - Centro	50 m ²
7	30/01/1989	Comercial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cz\$ 150.000,00	Centro Comercial	180 m ²

Quadro 3.1 – Material comparativo – Valor do m² alugado x salário mínimo (%)

Imóvel	Data	Salário Mínimo	Valor m ²	m ² /Salário Mínimo
1	01/01/1980	Cr\$ 2.932,80	Cr\$ 264,90	9,032%
2	16/01/1980	Cr\$ 2.932,80	Cr\$ 166,66	5,682%
3	01/05/1983	Cr\$ 34.776,00	Cr\$ 4.000,00	11,502%
4	27/06/1984	Cr\$ 97.176,00	Cr\$ 2.000,00	2,058%
5	01/07/1986	Cz\$ 804,00	Cz\$ 200,00	24,875%
6	05/01/1988	Cz\$ 3.060,00	Cz\$ 700,00	22,875%
7	30/01/1989	Cz\$ 31.866,00	Cz\$ 833,33	2,615%
Média aritmética				11,234%

Fonte: Quadros (3 e 3.1) elaborados pelo autor do trabalho

Gráfico 2 – Década de 1980 – Comportamento do valor do m² em relação ao salário mínimo

Fonte: Elaborado pelo autor

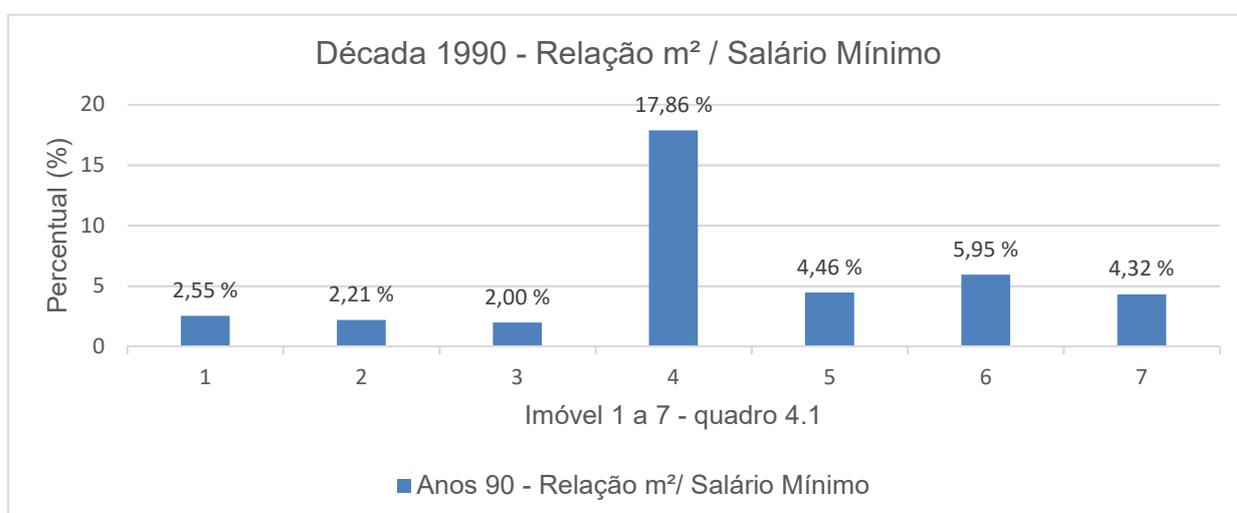
Quadro 4 – Material pesquisado – Década de 1990

Década 1990 a 1999 – Anúncios						
Imóvel	Data	Uso	Meio de comunicação	Valor/moeda época	Localização	Área
1	17/07/1990	Comercial	O Liberal (classificados)	Cr\$ 50.000,00	Rua 13 de Maio - Centro	400 m ²
2	18/03/1991	Comercial/prédio	O Liberal (classificados)	Cr\$ 150.000,00	Rua 28 de Setembro - Centro	400 m ²
3	07/02/1993	Comercial	O Liberal (classificados)	Cr\$ 15.000.000,00	Rua Ó de Almeida - Centro	600 m ²
4	10/04/1995	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 2.500,00	Rua Pe. Eutíquio - Centro	200 m ²
5	17/01/1997	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 1.000,00	Rua Frutuoso Guimarães - Centro	200 m ²
6	28/01/1998	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 3.000,00	Rua Santo Antonio - Centro	420 m ²
7	18/04/1999	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 4.500,00	Rua Frutuoso Guimarães - Centro	800 m ²

Quadro 4.1 – Material comparativo – Valor do m² alugado x salário mínimo (%)

Imóvel	Data	Salário Mínimo	Valor m ²	m ² /Salário Mínimo
1	17/07/1990	Cr\$ 4.904,76	Cr\$ 125,00	2,548 %
2	18/03/1991	Cr\$ 17.000,00	Cr\$ 375,00	2,205%
3	07/02/1993	Cr\$ 1.250.700,00	Cr\$ 25.000,00	1,998%
4	10/04/1995	R\$ 70,00	R\$ 12,50	17,857%
5	17/01/1997	R\$ 112,00	R\$ 5,00	4,464%
6	28/01/1998	R\$ 120,00	R\$ 7,14	5,950%
7	18/04/1999	R\$ 130,00	R\$ 5,62	4,323%
Média aritmética				5,620%

Fonte: Quadros (4 e 4.1) elaborados pelo autor do trabalho

Gráfico 3 – Década de 1990 – Comportamento do valor do m² em relação ao salário mínimo

Fonte: Elaborado pelo autor

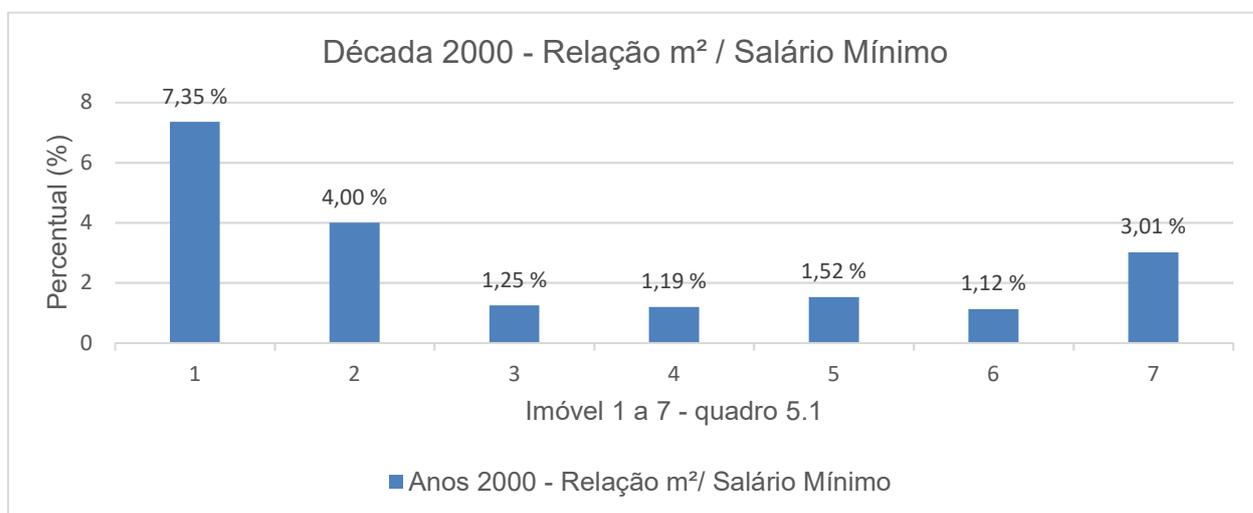
Quadro 5 – Material pesquisado - Década de 2000

Década 2000 a 2009 – Anúncios						
	Data	Uso	Meio de comunicação	Valor/ moeda época	Localização	Área
1	16/01/2000	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 1.800,00	Centro Comercial	180 m ²
2	16/06/2002	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 4.000,00	Rua 13 de Maio – Centro	500 m ²
3	16/05/2004	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 1.300,00	Rua 13 de Maio – Centro	400 m ²
4	14/08/2005	Comercial/sala	O Liberal (classificados)	R\$ 250,00	Rua Frutuoso Guimarães – Centro	70 m ²
5	16/04/2006	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 1.600,00	Rua Ó de Almeida - Centro	300 m ²
6	23/10/2008	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 1.400,00	Rua Campos Sales - Centro	300 m ²
7	06/09/2009	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 3.500,00	Rua Gaspar Viana - Centro	250 m ²

Quadro 5.1 – Material comparativo – Valor do m² alugado x salário mínimo (%)

Imóvel	Data	Salário Mínimo	Valor m ²	m ² / Salário Mínimo
1	16/01/2000	R\$ 136,00	R\$ 10,00	7,352 %
2	16/06/2002	R\$ 200,00	R\$ 8,00	4,000%
3	16/05/2004	R\$ 260,00	R\$ 3,25	1,250%
4	14/08/2005	R\$ 300,00	R\$ 3,57	1,190%
5	16/04/2006	R\$ 350,00	R\$ 5,33	1,522%
6	23/10/2008	R\$ 415,00	R\$ 4,66	1,122%
7	06/09/2009	R\$ 465,00	R\$ 14,00	3,010%
Média aritmética				2,778%

Fonte: Quadros (5 e 5.1) elaborados pelo autor do trabalho

Gráfico 4 – Década de 2000 – Comportamento do valor do m² em relação ao salário mínimo

Fonte: Elaborado pelo autor

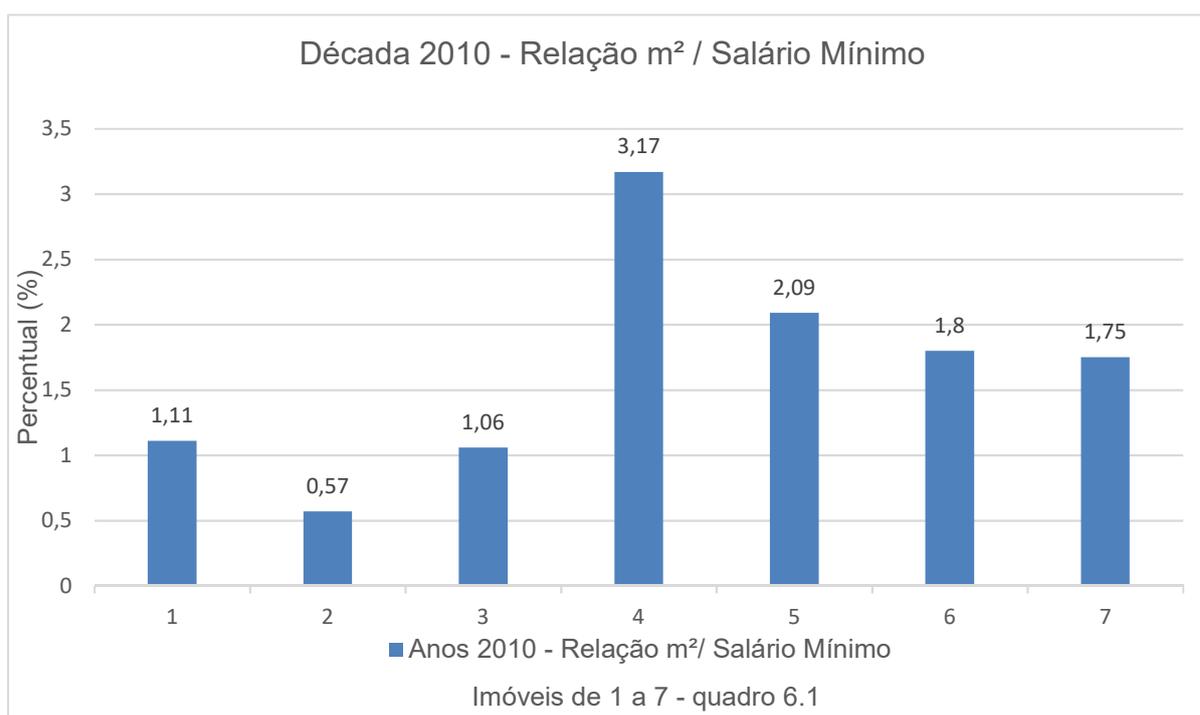
Quadro 6 – Material pesquisado – Década de 2010

Década 2010 a 2019						
	Data	Uso	Meio de Comunicação	Valor/ moeda época	Localização	Área
1	25/04/2010	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 1.300,00	Rua Santo Antônio – Centro	230 m ²
2	29/05/2013	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 2.500,00	Rua 13 de Maio – Centro	650 m ²
3	27/07/2014	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 1.300,00	Rua Caetano Rufino - Centro	170 m ²
4	02/08/2015	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 2.500,00	Rua Manoel Barata - Centro	100 m ²
5	03/01/2016	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 3.500,00	Av. Portugal – Centro	190 m ²
6	03/12/2017	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 3.200,00	Av. Portugal – Centro	190 m ²
7	29/04/2018	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 5.000,00	Rua Santo Antônio	300 m ²

Quadro 6.1 – Material comparativo – Valor do m² alugado x salário mínimo (%)

Imóvel	Data	Salário Mínimo	Valor m ²	m ² /Salário Mínimo
1	25/04/2010	R\$ 510,00	R\$ 5,65	1,107 %
2	29/05/2013	R\$ 678,00	R\$ 3,84	0,566%
3	27/07/2014	R\$ 724,00	R\$ 7,64	1,055%
4	02/08/2015	R\$ 788,00	R\$ 25,00	3,172%
5	03/01/2016	R\$ 880,00	R\$ 18,42	2,093%
6	03/12/2017	R\$ 937,00	R\$ 16,84	1,797%
7	29/04/2018	R\$ 954,00	R\$ 16,66	1,746%
Média aritmética				1,648%

Fonte: Quadros (6 e 6.1) elaborados pelo autor do trabalho

Gráfico 5 – Década de 2010 – Comportamento do valor do m² em relação ao salário mínimo

Fonte: Elaborado pelo autor

Quadro 7 – Resumo da pesquisa – Décadas 1980 a 2010

Anúncios/Amostras	Data	Salário Mínimo	Valor m ²	m ² /Salário Mínimo
1	01/01/1980	Cr\$ 2.932,80	Cr\$ 264,90	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	01/07/1986	Cz\$ 804,00	Cz\$ 200,00	24,88%
6	05/01/1988	Cz\$ 3.060,00	Cz\$ 700,00	22,88%
7	30/01/1989	Cz\$ 31.866,00	Cz\$ 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\$ 375,00	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	17/01/1997	R\$ 112,00	R\$ 5,00	4,46%
13	28/01/1998	R\$ 120,00	R\$ 7,14	5,95%
14	18/04/1999	R\$ 130,00	R\$ 5,62	4,32%
15	16/01/2000	R\$ 136,00	R\$ 10,00	7,35%
16	16/06/2002	R\$ 200,00	R\$ 8,00	4,00%
17	16/05/2004	R\$ 260,00	R\$ 3,25	1,25%
18	14/08/2005	R\$ 300,00	R\$ 3,57	1,19%
19	16/04/2006	R\$ 350,00	R\$ 5,33	1,52%
20	23/10/2008	R\$ 415,00	R\$ 4,66	1,12%
21	06/09/2009	R\$ 465,00	R\$ 14,00	3,01%
22	25/04/2010	R\$ 510,00	R\$ 5,65	1,11%
23	29/05/2013	R\$ 678,00	R\$ 3,84	0,57%
24	27/07/2014	R\$ 724,00	R\$ 7,64	1,06%
25	02/08/2015	R\$ 788,00	R\$ 25,00	3,17%
26	03/01/2016	R\$ 880,00	R\$ 18,424	2,09%
27	03/12/2017	R\$ 937,00	R\$ 16,84	1,80%
28	29/04/2018	R\$ 954,00	R\$ 16,66	1,75%

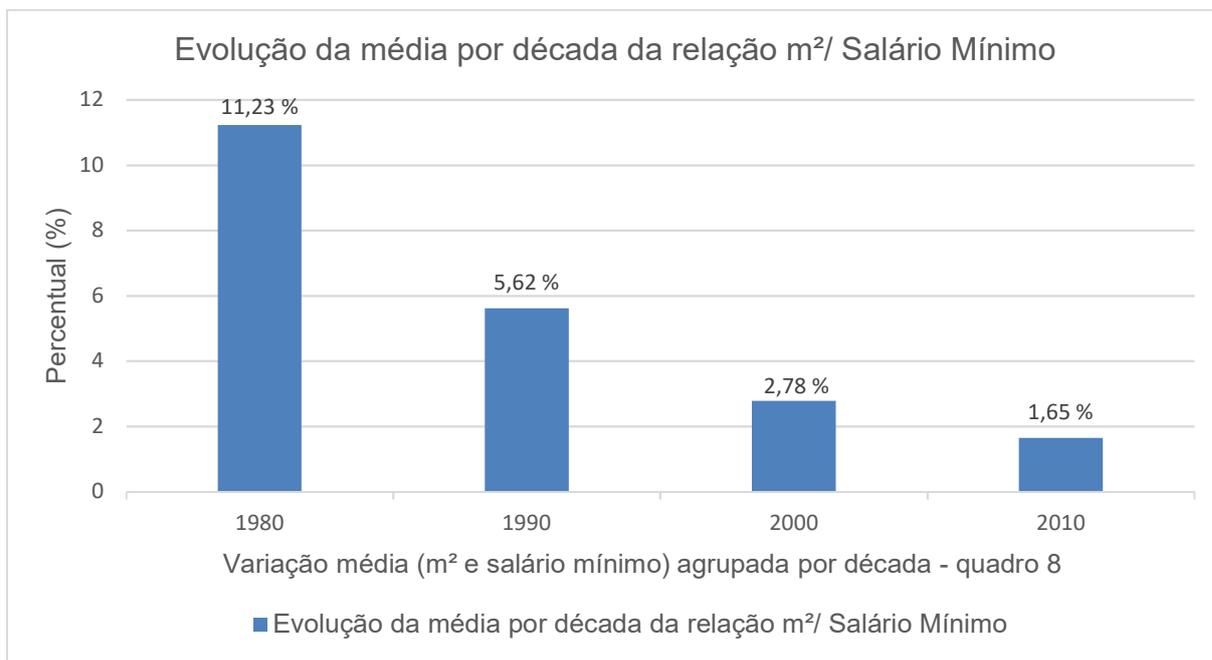
Fonte: Quadro elaborado pelo autor do trabalho

Quadro 8 – Resumo da metragem média por m² e média da variação (%) do salário mínimo por década (1980 a 2010)

Década	Metragem média imóveis da amostra (m ²)	Salário min/m ² (%)
1980	246	11,23
1990	431	5,62
2000	286	2,78
2010	290	1,65

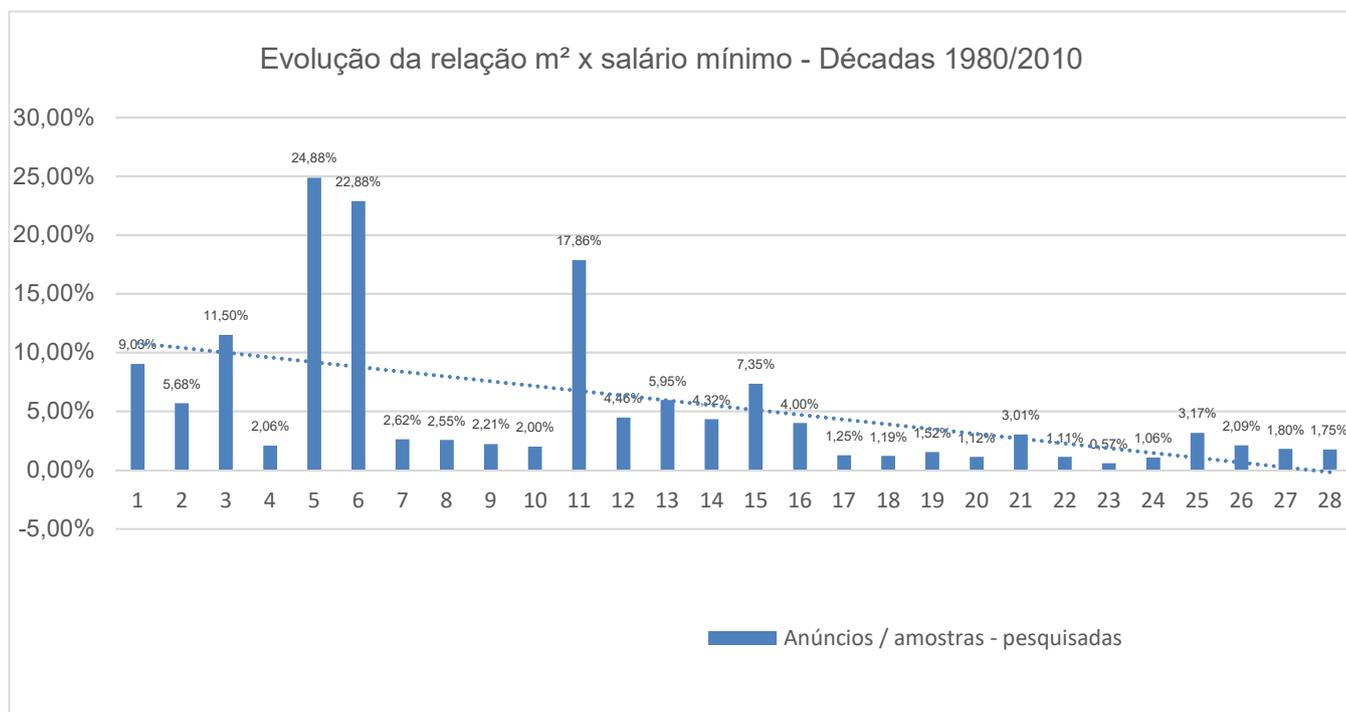
Fonte: Quadro elaborado pelo autor do trabalho

Gráfico 6 – Décadas de 1980 à 2010 – Comportamento do valor do m² (médio) em relação ao salário mínimo



Fonte: Elaborado pelo autor

Gráfico 7 – Décadas de 1980 à 2010 – Comportamento do valor do m² em relação ao salário mínimo através da linha do tempo, por amostra de imóveis, obtidas na pesquisa.



Fonte: Elaborado pelo autor – baseado no quadro 7 – p.50

Ao analisar a representação gráfica do quadro 7 (p. 50) 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.

4. UMA ANÁLISE DE COMPORTAMENTO DOS ALUGUÉIS DA ÁREA DE ESTUDO COM A ÁREA DE COMPARAÇÃO – NAZARÉ/REDUTO/UMARIZAL/BATISTA CAMPOS

A inicial deste estudo trouxe como parâmetro, o uso do salário mínimo como mediador para avaliar a evolução de mudanças ocorridas no cenário da Rua João Alfredo.

O primeiro medidor mostrou uma diferença súbita em decorrência dos anos anteriores e o cenário atual. Com base nessa questão de relação, optou-se também por trabalhar com um segundo medidor que foi a comparação de alugueis, entre a área estudada e áreas adjacentes, de modo a analisar, além da variável medida pelo salário mínimo, o quesito comparativo entre as áreas, buscando compreender o comportamento de valores dos aluguéis.

De modo a se obter um maior entendimento do comportamento do mercado no decorrer do tempo e em busca de auxiliar na compreensão do objeto de estudo, foi realizada pesquisa de campo complementar, a qual levantou dados no tocante ao custo do m² de aluguéis de imóveis em áreas adjacentes à área de estudo (centro comercial), tais como Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos, bairros que, apesar de possuírem imóveis com destinação e uso residenciais, possuem imóveis destinados a usos comerciais diversos (lojas, restaurantes, bancos, salas para consultórios, etc...). Pesquisa, essa, que manteve a mesma base de busca, através de trabalho de campo com visita à biblioteca do CENTUR – Centro Cultural e Turístico Tancredo Neves, no acervo de cadernos classificados de jornais (impressos e microfilmes) nas mesmas décadas trabalhadas na área de estudo.

Desta forma, chegou-se à tabulação dos dados a seguir:

Quadro 9 – Material pesquisado área Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos p/ comparação – Década 1980

Década 1980 a 1989 – Anúncios						
Imóvel	Data	Uso	Meio de Comunicação	Valor/Moeda época	Localização	Área
1	06/01/1980	Comercial/Residencial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cr\$ 30.000,00	R Dr. Moraes s/n – Nazaré	300 m ²
2	14/01/1980	Comercial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cr\$ 20.000,00	Av. Alcindo Cacela – prox. Mag. Barata – Nazaré	100 m ²
3	01/05/1983	Residencial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cr\$ 100.000,00	Av. Generalissimo Deodoro – Nazaré/Reduto	110 m ²
4	11/05/1983	Comercial/Residencial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cr\$ 160.000,00	Av. Brás de Aguiar – Nazaré	200 m ²
5	01/01/1989	Comercial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cz\$ 600.000,00	Av. 14 de Março – Nazaré/Umarizal	400 m ²
6	06/01/1989	Comercial/Prédio	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cz\$ 400.000,00	Bairro: Nazaré/Reduto	200 m ²
7	07/01/1989	Comercial	Microfilmagem/ O Liberal – Biblioteca CENTUR	Cz\$ 130.000,00	Centro: Nazaré/Umarizal	300 m ²

Fonte: Quadro elaborado pelo autor do trabalho

Quadro 10 – Material pesquisado área Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos p/ comparação – Década 1990

Década 1990 a 1999 – Anúncios: Área de Comparação						
Imóvel	Data	Uso	Meio de comunicação	Valor/moeda época	Localização	Área
1	09/07/1990	Comercial	O Liberal (classificados)	Cr\$ 25.000,00	Rua D. Romualdo Coelho - Nazaré	17 m ²
2	11/03/1991	Comercial/prédio	O Liberal (classificados)	Cr\$ 120.000,00	Ed. Wallstreet – Av. Nazaré - Nazaré	55 m ²
3	07/02/1993	Comercial	O Liberal (classificados)	Cr\$ 2.500.000,00	Trav. 28 de Setembro, entre Quintino/Doca - Nazaré	100 m ²
4	10/04/1995	Comercial/Residencial	O Liberal (classificados)	R\$ 4.000,00	Av. Gentil Bittencourt – Nazaré	550 m ²
5	30/01/1997	Comercial	O Liberal (classificados)	R\$ 2.000,00	Bairro: Nazaré/Reduto	250 m ²
6	30/01/1997	Comercial/ Loja	O Liberal (classificados)	R\$ 750,00	Ed. Palladium Center – Reduto/Nazaré	38 m ²
7	13/01/1998	Comercial/ Sala	O Liberal (classificados)	R\$ 450,00	Ed. Royal Trade Center – Av. Nazaré - Nazaré	40 m ²

Fonte: Elaborado pelo autor do trabalho

Quadro 11 – Material pesquisado área Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos p/ comparação – Década 2000

Década 2000 a 2009 – Anúncios: Área de Comparação						
Imóvel	Data	Uso	Meio de Comunicação	Valor/Moeda época	Localização	Área
1	02/01/2001	Comercial/Sala	O Liberal (Classificados)	R\$ 450,00	Av. Generalissimo c/ Av. Gentil Bitencourt - Nazaré	38 m ²
2	03/01/2001	Comercial/Sala	O Liberal (Classificados)	R\$ 350,00	Royal Trade Center – AV. Nazaré – Nazaré	32 m ²
3	16/05/2004	Comercial	O Liberal (Classificados)	R\$ 1.500,00	Trav. Apinagés – Nazaré/Batista Campos	300 m ²
4	22/05/2005	Comercial/Sala	O Liberal (Classificados)	R\$ 3.500,00	Av. Nazaré c/ Trav. Rui Barbosa – Nazaré	400 m ²
5	22/05/2005	Comercial/Sala	O Liberal (Classificados)	R\$ 900,00	Av. Brás de Aguiar – Nazaré	70 m ²
6	03/10/2006	Comercial	O Liberal (Classificados)	R\$ 5.000,00	Ed. Palladium Center – Nazaré/Reduto	500 m ²
7	03/10/2008	Comercial	O Liberal (Classificados)	R\$ 500,00	Av. Gentil Bitencourt - Nazaré	38 m ²

Fonte: Elaborado pelo autor do trabalho

Quadro 12 – Material pesquisado área Nazaré/Reduto/Umarizal/Batista Campos p/ comparação – Década 2010

Década 2010 a 2019 – Anúncios: Área de Comparação						
Imóvel	Data	Uso	Meio de Comunicação	Valor/Moeda época	Localização	Área
1	09/04/2010	Comercial/loja	O Liberal (Classificados)	R\$ 1.100,00	Edf. Palladium Center – Reduto/Nazaré	35 m ²
2	01/05/2013	Comercial/sala	O Liberal (Classificados)	R\$ 1.500,00	Edf. Real One – Av. José Malcher - Nazaré/Umarizal	30,25 m ²
3	16/07/2014	Comercial/sala	O Liberal (Classificados)	R\$ 2.000,00	Edf. Village Boulevard - Nazaré	42 m ²
4	01/08/2015	Comercial	O Liberal (Classificados)	R\$ 800,00	Av. Gentil Bitencourt c/ Av. Alcindo Cancela - Nazaré	30 m ²
5	02/01/2016	Comercial	O Liberal (Classificados)	R\$ 1.500,00	Trav.14 de Março c/ Av. Cons. Furtado – Nazaré	50 m ²
6	11/01/2016	Comercial/sala	O Liberal (Classificados)	R\$ 1.100,00	Edf. Royal Trade Center - Av. Nazaré – Nazaré	48 m ²
7	15/04/2018	Comercial	O Liberal (Classificados)	R\$ 1.500,00	Edf. Clube de Engenharia prox. Dr. Moraes – Nazaré	45 m ²

Fonte: Elaborado pelo autor do trabalho

Quadro 13 – Resumo da pesquisa por décadas – área comercial x área de comparação - valor m² x variação (%)

Imóvel	Década	m ² Centro Comercial	m ² Área de Comparação	Variação (%)
1	1980	Cr\$ 264,90	Cr\$ 100,00	165%
2	1980	Cr\$ 166,66	Cr\$ 200,00	-17%
3	1980	Cr\$ 4.000,00	Cr\$ 909,09	340%
4	1980	Cr\$ 2.000,00	Cr\$ 800,00	150%
5	1980	Cz\$ 200,00	Cz\$ 1.500,00	-87%
6	1980	Cz\$ 700,00	Cz\$ 2.000,00	-65%
7	1980	Cz\$ 833,33	Cz\$ 433,33	92%
8	1990	Cr\$ 125,00	Cr\$ 1.470,58	-91%
9	1990	Cr\$ 375,00	Cr\$ 2.181,82	-83%
10	1990	Cr\$ 25.000,00	Cr\$ 25.000,00	0%
11	1990	R\$ 12,50	R\$ 7,27	72%
12	1990	R\$ 5,00	R\$ 8,00	-38%
13	1990	R\$ 7,14	R\$ 19,73	-64%
14	1990	R\$ 5,62	R\$ 11,25	-50%
15	2000	R\$ 10,00	R\$ 11,84	-16%
16	2000	R\$ 8,00	R\$ 10,94	-27%
17	2000	R\$ 3,25	R\$ 5,00	-35%
18	2000	R\$ 3,57	R\$ 8,75	-59%
19	2000	R\$ 5,33	R\$ 12,86	-59%
20	2000	R\$ 4,66	R\$ 10,00	-53%
21	2000	R\$ 14,00	R\$ 13,16	6%
22	2010	R\$ 5,65	R\$ 31,43	-82%
23	2010	R\$ 3,84	R\$ 49,59	-92%
24	2010	R\$ 7,64	R\$ 47,62	-84%
25	2010	R\$ 25,00	R\$ 26,67	-6%
26	2010	R\$ 18,42	R\$ 30,00	-39%
27	2010	R\$ 16,84	R\$ 22,92	-27%
28	2010	R\$ 16,66	R\$ 33,33	-50%

Fonte: Elaborado pelo autor do trabalho, cujo os dados do m² do centro comercial foram extraídos dos quadros (3.1, 4.1, 5.1, 6.1) e do m² da área de comparação dos quadros (9, 10,11, e 12).

Gráfico 8 – Área comercial x área de comparação – comportamento durante o decorrer do tempo

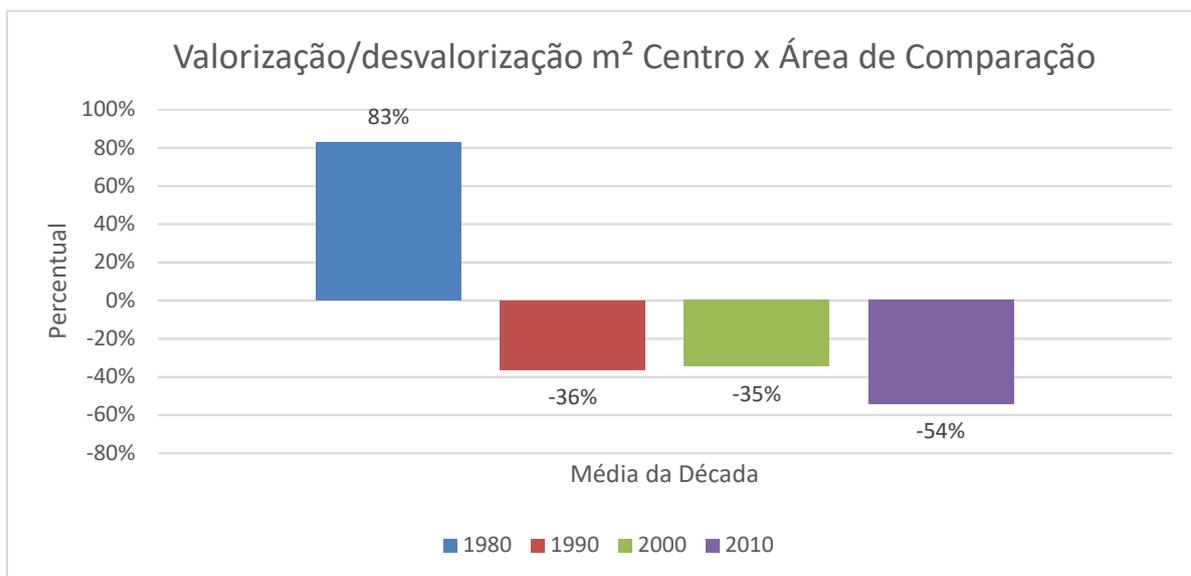
Fonte: Gráfico elaborado pelo autor

Dado o resultado dessa tabulação e o comportamento dessa comparação apresentada no gráfico 8 acima, pode-se inferir que depois da instabilidade da década de 1980, as áreas negociadas no centro comercial de Belém foram desvalorizando-se em detrimento a bairros como Nazaré, Reduto, Umarizal e Batista Campos, ainda mais evidentes se analisarmos considerando a média por década, conforme a seguir apresentamos.

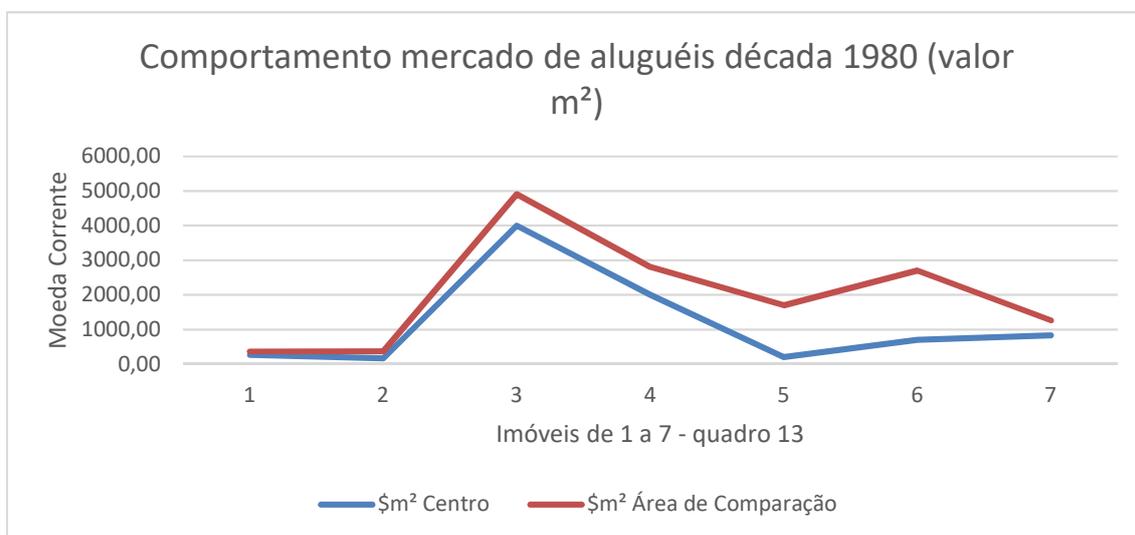
Quadro 14 – Área comercial x área de comparação - valor m² x variação (%) – média da década

Década	Valorização/desvalorização m ² Centro
1980	83%
1990	-36%
2000	-35%
2010	-54%

Fonte: Elaborado pelo autor do trabalho, cujo os dados foram extraídos dos Quadros: 3.1, 4.1, 5.1, 6.1 e de 9 a 13

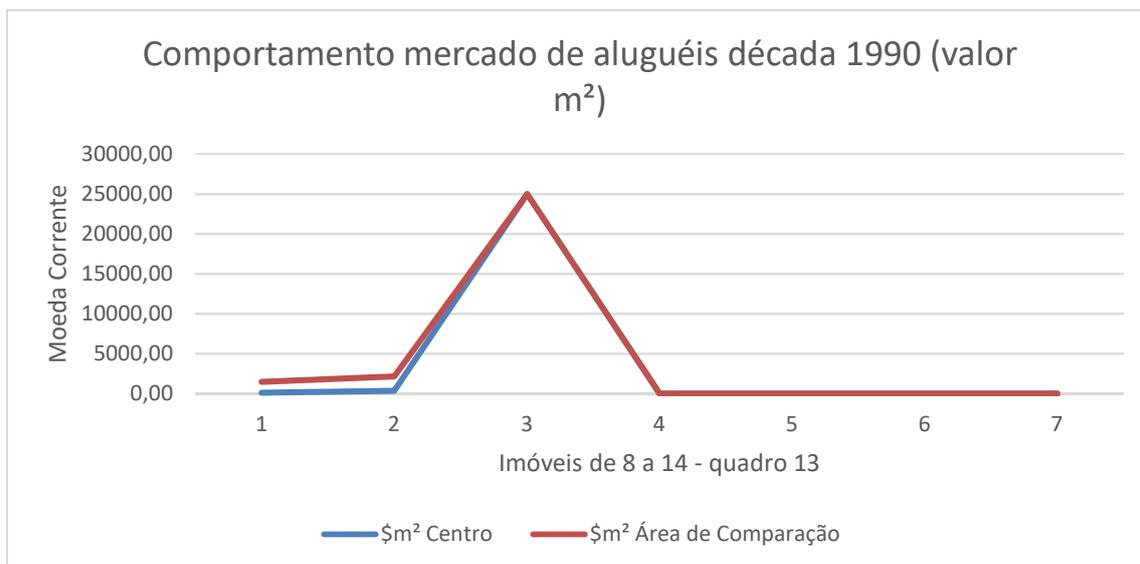
Gráfico 9 – Área comercial x área de comparação - valor m² x variação (%) – média por década

Fonte: Gráfico elaborado pelo autor, baseado no quadro 14

Gráfico 10 – Comportamento do mercado de aluguéis por valor do m² do centro comercial x área de comparação – década de 1980

Fonte: Gráfico elaborado pelo autor

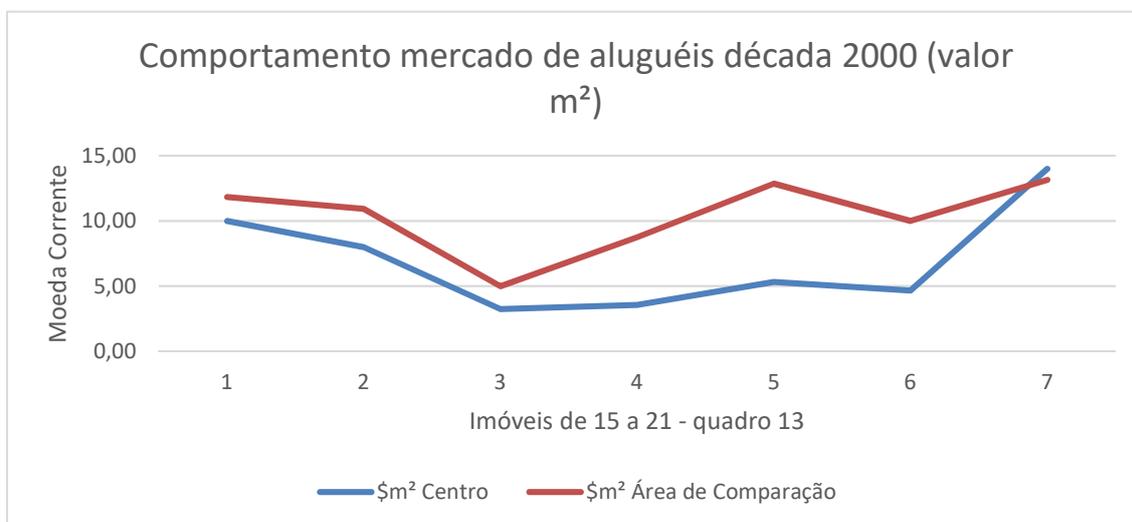
Gráfico 11 – Comportamento do mercado de aluguéis por valor do m² do centro comercial x área de comparação – década de 1990



Fonte: Gráfico elaborado pelo autor

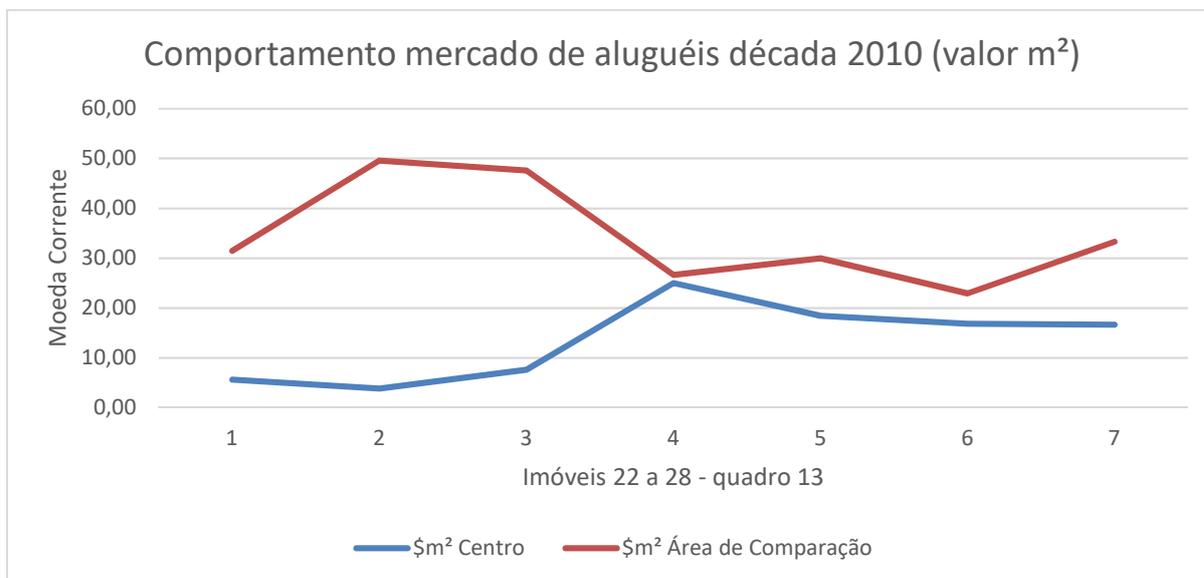
Para melhor efeito didático separou-se por décadas o comportamento mercadológico de valores (moeda da época) do m² da área de estudo vs áreas de comparação; ressalta-se a significativa variação de valores que representaram a década de 80 e meado da década de 90, a qual está relacionada aos frequentes planos econômicos e suas trocas de moedas que enquadraram os valores pesquisados em escalas diferentes.

Gráfico 12 – Comportamento do mercado de aluguéis por valor do m² do centro comercial x área de comparação – década de 2000



Fonte: Gráfico elaborado pelo autor

Gráfico 13 – Comportamento do mercado de aluguéis por valor do m² do centro comercial x área de comparação – década de 2010



Fonte: Gráfico elaborado pelo autor

Neste mesmo diapasão, continuando a segregação por década, das amostras pesquisadas, o comportamento das décadas de 2000 e 2010 (gráfico 11 e 12) permite uma melhor leitura dos valores praticados naquelas faixas de tempo, observando-se que há uma visível perda de valor nos aluguéis mercadológico da área do centro de Belém em relação aos valores praticadas nas áreas adjacentes levantadas pelo estudo.

Uma vez atestada essa perda de valor que alcança mais 50% ao final de 2010 (quadro 14 e gráfico 9), resta a busca do entendimento das motivações dessa queda que se realiza através de trabalho de entrevistas com os investidores do mercado imobiliário do centro comercial, o qual tratamos no capítulo seguinte.

Uma análise perceptível de motivação para a tal desvalorização pode estar interligada com outra questão: a vacância de imóveis no centro comercial. Porém, à vista inicial, faz-se necessário abordar o processo de desenvolvimento da cidade, o que permite o entendimento do aumento dos espaços edificadas vazios. O centro histórico consolidou-se na primeira metade do século XX, em função da localização estratégica e do complexo de funções urbanas. Após a década de 50, ocorreram diversas alterações que reconduziram a vocação do centro. A cidade passou por um processo de expansão territorial apoiado na instalação de infraestrutura urbana em novas áreas, com base na presença do automóvel, do investimento de capital público e privado, e com o deslocamento dos próprios órgãos públicos. (BARBOSA, 2001).

Conforme analisa Bomfim (2005), o centro histórico se transformou, como na

maioria das cidades, em períodos distintos, principalmente pelo deslocamento e abandono de determinadas atividades que antes, estavam nos centros, destacando, nessa questão, as atividades do setor terciário. O capital imobiliário foi o grande influenciador desse processo. A desvalorização, o abandono, e a apropriação da região por outros grupos sociais, com menor poder aquisitivo, e atividades comerciais que tinham outra rentabilidade, neste caso informais e ilegais, marcam também esse processo.

A vacância imobiliária, sinteticamente, é a relação entre todos os espaços edificadas vazios e o total de espaços edificadas, em uma determinada área urbana. A vacância imobiliária é um indicador urbano, tanto para as aplicações de recursos públicos, como para a aplicação de recursos privados. (BOMFIM, 2005).

Para o setor privado, o acompanhamento da variação da vacância imobiliária permite prever a obtenção de lucro e renda na aplicação do capital. A presença da vacância imobiliária mantém uma relação direta com a variação dos valores (ou seja, poucos imóveis vazios em uma região podem significar poucas ofertas, o que levará a um possível aumento do valor imobiliário, e o contrário, pode indicar a redução de valores, e conseqüentemente, redução de lucros). (BOMFIM, 2005).

Ainda segundo Bomfim (2005), o acompanhamento das taxas de vacância imobiliária serve como parâmetro para direcionar a aplicação dos recursos públicos, principalmente no que tange a políticas e programas políticos de requalificação, reabilitação ou revitalização em determinadas áreas onde se encontra a vacância. A vacância torna-se ainda um elemento fundamental para entender o mercado imobiliário para a definição de futuras aplicações, permitindo prever ou entender riscos, lucratividade, retorno e investimentos imobiliários pelo setor público ou privado em determinadas áreas.

Verifica-se que a vacância imobiliária é inter-relacionada com processos de reurbanização ou reabilitação urbana. [...] esta presença se vincula às mudanças geradas pelo deslocamento populacional para os subúrbios e cidades jardins, a consolidação de shopping centers, o direcionamento e incorporação do transporte através do automóvel, o deslocamento de comércios e serviços a reboque, assim como a descentralização industrial. Um grande número de imóveis foi abandonado, pois não houve uma adaptação entre a oferta e demanda (os custos de reforma e a lucratividade, também não eram compatíveis). (COHEN, 2000).

No gráfico 8 – p. 56, aponta-se, após entendimento dos resultados obtidos, que “as áreas negociadas no centro comercial de Belém foram desvalorizando-se em detrimento a bairros como Nazaré, Reduto, Umarizal e Batista Campos”. Nesta ceara,

podemos entender, que a construção em novas áreas de novos empreendimentos imobiliários, passou a atrair uma demanda crescente, pois alugar ou empreender em locais, onde há uma constituição histórica, muitas vezes acabam não compensando visto a necessidade de reforma, ampliação, mudanças, localização, e ainda manter a constituição histórica e muitas vezes, estar longe de seu público-alvo.

Em termos comparativos, encontra-se na literatura, situação semelhante, como a que acontece, atualmente, nos bairros de Portugal. Nesse viés, áreas, que antigamente concentravam comércio e, ainda hoje, mantém essa atividade, sofreram com a diminuição de investimentos acerca do mercado locatário a partir do momento que outros bairros mais atrativos e modernos surgiram; novas ruas surgiram com padrões residenciais e comerciais que o centro comercial histórico não acompanhou. (FERNANDES, 2007).

Tal como visto, também, em São Paulo, a partir dos anos 90, um “boom” de lançamentos residenciais nas áreas mais centrais economicamente verificaram-se como atrativos imobiliários que antes não eram. (SHIMBO, 2013).

Assim, pode se chegar a uma conclusão de que tal fenômeno pode ser observado em outras metrópoles, não apenas em escala regional e nacional, como também global. Além de reforçar, mais uma vez, que essas transformações não somente impactaram a maneira como o patrimônio é visto; mas influenciaram na valorização e desvalorização de imóveis em áreas históricas comerciais, de mesmo modo que acontece em Belém.

Como a dinâmica urbana das áreas vizinhas se mostrou mais atraente às determinadas demandas, o Centro foi ocupado por lojas menores. Poucas são as grandes lojas que ainda resistem à mudança para outras regiões da cidade. As áreas destinadas às grandes empresas quando ocupadas, o são por pequenos escritórios, associações, sindicatos, consultórios, convênios médicos, e divisão em shopping popular, refletindo o que ocorre nas áreas públicas pelos comerciantes ambulantes informais. A grande ocupação na área central hoje está no espaço público; a demanda presente de certa maneira privatizou o espaço público para implantação de atividades que possam garantir renda, mesmo que informalmente (ambulantes). (BOMFIM, 2005).

Áreas de grandes movimentações, como no caso da Rua João Alfredo, mostrou que apesar dos grandes prédios ali existentes, a relação de aluguel entre antes e o agora é diferente. Pois vê-se uma ocupação principalmente de pequenas lojas, e contextualizando a isso, há a presença do mercado informal (ambulantes) que ali competem com os empresários na busca dos mesmos clientes.

A desocupação se associa, também, à presença de terras urbanas de menor

valor e com a possibilidade de uma maior verticalidade em outras áreas, respondendo a uma constante mudança tecnológica e comportamental, que acaba por exigir novos padrões de instalações. Todos estes elementos associados geraram a possibilidade de obtenção de um lucro maior que a aplicação de capital para recuperação e manutenção predial dos edifícios no Centro Histórico, principalmente porque com os novos espaços, houve um deslocamento de demanda, e conseqüentemente, a renda prevista a ser obtida pelos imóveis no Centro passou a ser menor. (BOMFIM, 2005).

Deve-se destacar que a função social da propriedade permite que o Estado deixe de ser puramente liberal e permite que sejam fixadas normas mínimas sobre como a propriedade deve ser exercida, atendendo não somente aos interesses do proprietário, mas também da coletividade que a tutela e respeita, impedindo, portanto, o abuso no exercício do direito de propriedade. Assim, a propriedade urbana deve ser exercida de modo a permitir que o cidadão tenha uma moradia digna e/ou que ela possa ser usada com insumo na produção de outras riquezas, como quando há o exercício da função social da empresa. (DIÓS, 2011).

Vale mencionar que as variáveis macroeconômicas, como a renda, empregos, taxa de juros, dentre outros, influenciam na demanda e oferta do setor imobiliário, e o mesmo ocorre inversamente, uma vez que, os agentes do mercado imobiliário, compradores e produtores, interagem entre si e com a economia como um todo, ocasionando na alta de preços dos imóveis ou baixa dos mesmos (PEREIRA, 2014; SILVEIRA; ALENCAR, 2014).

Assim, frente à impossibilidade de aumentar o volume de capital investido por meio da construção verticalizada para o uso habitacional, tal qual ocorre em outras partes da cidade, o uso habitacional torna-se menos vantajoso em um contexto de concorrência espacial de usos do solo. Além disso, sua condição de centralidade funcional – os fluxos, a facilidade de acesso e a presença abundante de comércio, serviços e instituições – é responsável, provavelmente, por uma demanda mais significativa por imóveis para a exploração de atividades comerciais e de serviços do que por imóveis para uso residencial (BERNARDINO, LACERDA, 2015).

Os imóveis desse centro, sobretudo os de uso habitacional, são abalados, igualmente pelos processos de depreciação fictícia, na medida em que as inovações imobiliárias produzidas no mercado ora suprem demandas por novas estruturas de morar, ora criam e remodelam as expectativas habitacionais de parte da população. Os imóveis históricos, sem sofrer alterações significativas, ficam aquém das expectativas de consumo habitacional quando comparados aos novos imóveis produzidos. (BERNARDINO, LACERDA, 2015).

[...] Neste processo, os edifícios do centro tradicional, mudaram seu perfil de uso; além de muitos terem passado, com o decorrer do tempo, por uma desvalorização. (MORHY, TOURINHO, LOBO, 2015).

Nesse contexto, emergiu a preocupação com a preservação do patrimônio arquitetônico visto como ameaçado pelas adaptações e construções que estavam sendo realizadas para atender a demandas de adaptação dos imóveis do capital comercial e de produção residencial pelo imobiliário. (LIMA, 2015).

Assim, não obstante o impacto da deterioração física, expresso, dentre outros, na tendência geral de declínio na média dos valores das transações de compra e venda realizadas no período de 2008 a 2013, o mercado imobiliário no CHB permanece bastante aquecido, tanto na área onde predominam os usos de comércio e serviços, quanto naquela maioritariamente habitacional; tanto na área mais voltada para o comércio regional ribeirinho, como naquela que concentra os estabelecimentos mais voltados ao comércio popular de cunho metropolitano. [...] Em todos os segmentos do mercado imobiliário, o bairro da Campina registrou volume de transações muito maior que o da Cidade Velha, segmento espacial de ocupação mais antiga. (LACERDA, 2015).

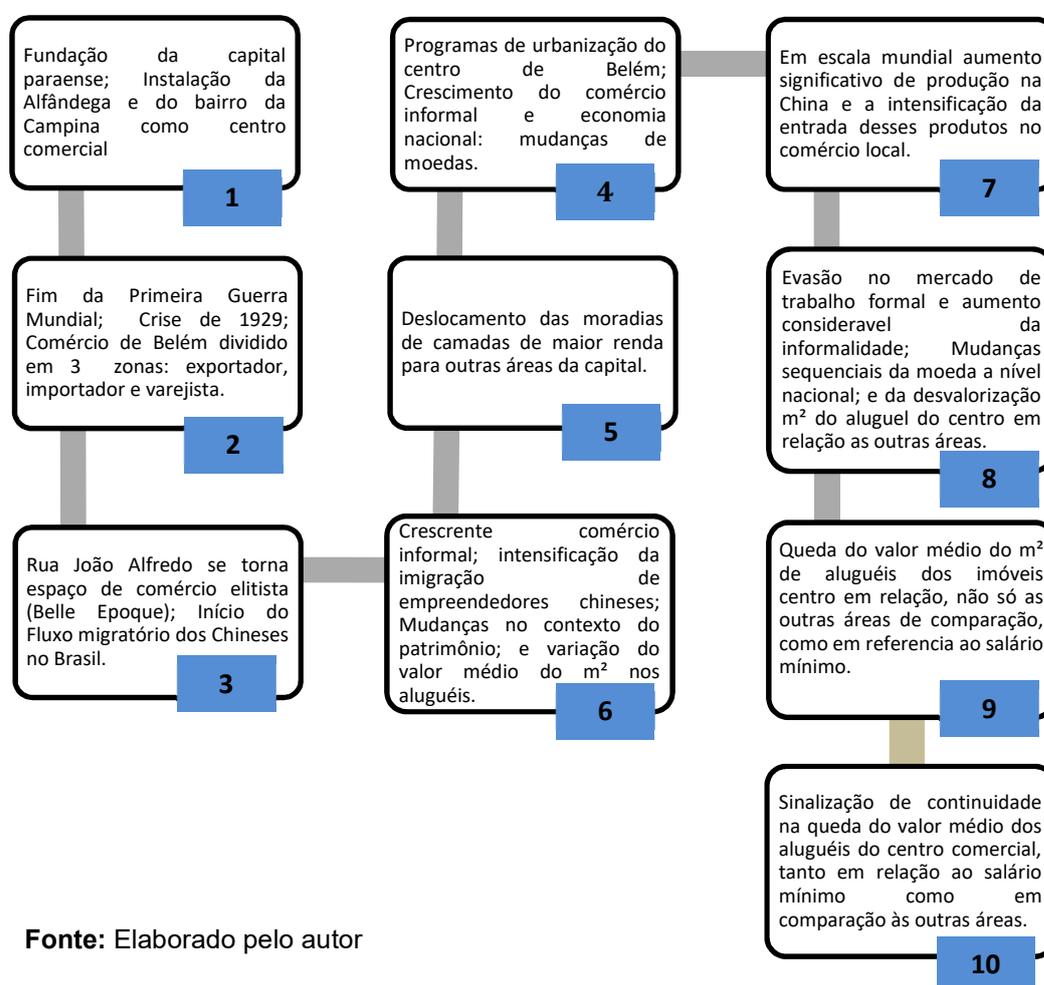
Na perspectiva do objeto de estudo, pudesse-se ainda, acrescentar que a desvalorização também nos remete a questões relacionadas ao mercado informal, ali existente, corroborando ainda a situações relacionadas a falta de investimento local e melhorias da área do centro comercial, podendo assim, estar relacionado a infraestrutura da área.

O acesso a estes espaços em áreas que remontam o contexto histórico, que contam a história do comércio do Belém e seu desenvolvimento demonstram que grandes empresas, buscam esses locais mesmo sabendo que a especulação de investimento pode ou não ter retorno certo e, justamente porque buscam acessar o seu público ou cliente alvo, que circula por aquela área comercial cotidiana, tendo movimentação constante, de consumidores. Então, estar onde esse público representa uma maior concentração de compra e venda, para as empresas, se torna compensador. Além disso, o empresário, proprietário de imóveis, encontra nessa questão de oferta e demanda, uma área que possa atender as necessidades de empresas de pequenos/grandes negócios e com isso, possibilidades de negociar, de modo a alugar o bem que possui mesmo que para isso não consiga o valor que pretenda, deixando assim ocorrer a desvalorização em torno da necessidade de fazer aquele bem patrimonial ocioso se tornar rentável com a prática comercial e uso por terceiros.

4.1 Linha cronológica em fatos e comportamentos sócioeconômicos ao longo das décadas

De forma resumida em fatos históricos e de comportamento ao longo do tempo, até com base no levantamento dos dados pesquisados, foi organizada uma espécie de “linha do tempo”, na qual demonstra a síntese dos acontecimentos que permearam as alterações sócioeconômicas da área de estudo. O que está desposto no gráfico 14, abaixo e, em suas observações em seguida:

Gráfico 14 – Linha do Tempo



Fonte: Elaborado pelo autor

1.

- 1616 – Fundação da Capital Paraense, Belém do Pará.
- Na Campina (bairro de Belém), em 1626, essa área se posiciona como região comercial da cidade, principalmente, pela instalação da Alfândega, que ficaria conhecida como Haver do Peso, posteriormente Ver-O-Peso.

2.

- Com o fim da 1ª Guerra Mundial e a 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.

3.

- 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.
- O fluxo migratório dos chineses ganhou força a partir da década de 1950, em especial região sul e sudeste do Brasil, por causa dos conflitos que aconteciam na China nesta época

4.

- Os programas de urbanização do centro de Belém datam das décadas de 1960 e 1970, quando o governo recorreu à regularização de assentamentos informais e, posteriormente, à introdução de infraestrutura e outras medidas de saneamento.
- Mudanças de constantes de moedas no Brasil: de 15/05/1970 a 27/02/1986, circulou no Brasil, o Cruzeiro (Cr\$), de 28/02/1986 a 15/01/1989, o Cruzado (Cz\$) e, de 16/01/1989 a 15/03/1990; o Cruzado Novo (NCz\$).
- Na década de 80, mais precisamente em 1980, foi estabelecido um comércio dinâmico com considerável aumento populacional

5.

- O deslocamento das moradias de camadas de maior renda, assim como das atividades econômicas mais sofisticadas para áreas localizadas fora do CHB – Centro Histórico de Belém, que já vinha ocorrendo desde os anos 1960 intensificando-se em 1990, para o que contribuíram: a ampliação do uso do automóvel; a falta e/ou insuficiência de investimentos públicos no centro; a disseminação de novos padrões de morar.

6.

- Em 1980 a informalidade tece como característica o crescimento de

trabalhadores sem carteira assinada, enquanto que nos anos 90, houve uma mudança, onde a crescente já foi dos trabalhadores que começaram a trabalhar por conta própria.

- O movimento de imigração se intensificou com a abertura do país asiático ao ocidente na década de 1980, possibilitando a vinda de empreendedores chineses para o Brasil e desde aí, com a mudança migratória para região norte, Belém recebe uma crescente população de imigrantes chineses.
- Diante da mudança do significado de patrimônio, surge também as mudanças físicas que acompanharam tal transformação. Isso decorreu-se da urbanização promovida com a chegada das décadas de 70, 80 em Belém.
- O início do período analisado (anos 80-90) na área de estudo, o valor médio do m² em aluguel, custava 11,23% de um salário mínimo da época.
- Na década de 80, segundo os dados pesquisados, o m² do centro comercial de Belém, no que tange o valor médio de aluguéis, comparados com outras áreas (adjacentes) corresponde uma valorização na ordem 83%.

7.

- A partir das décadas de 80 e 90, a China começa a produzir consideravelmente, fazendo com que seus produtos fossem vendidos em escala global.

8.

- Início da década de 90, precisamente em 1990 há uma evasão do mercado de trabalho e aumento do informalismo;
- O período (anos 90-99) analisado, na área de estudo, o valor médio do m² em aluguéis de imóveis, custava 5,62% de um salário mínimo, já demonstrando, nesse parâmetro, uma queda em relação aos anos 80.
- Anos 90, mais mudança de moeda no país, Cruzado Novo (NCz\$), de 1990 a 1993 – Cruzeiro (Cr\$) e, de 1993 a 1994 – o Cruzeiro Real (CR\$).
- A partir de 1994, implantado no país o Real (R\$), vigente até os dias atuais.
- Com base nos estudos complementares de comparação com outras áreas e o centro comercial, na década de 90, apresenta-se uma desvalorização no valor médio do m² de aluguéis no centro, correspondente a 36%.

9.

- No período dos anos 2000 a 2009, o valor médio dos aluguéis no centro comercial de Belém, segundo os dados levantados o m² chegou ao patamar de

2,78% do valor de um salário mínimo, demonstrando mais uma queda em relação as décadas anteriores.

- Já em relação a comparação a outras áreas, o valor médio do m² dos aluguéis na área do centro, na década dos anos 2000, também, demonstrou uma queda, na ordem de 35%, muito próxima do que ocorreu na década anterior (anos 1990) que foi de 36%.

10.

- Com relação a ultima década (anos 2010 a 2019) analisada nos estudos de campo, objeto do trabalho, o valor médio do m², chegou a algo correspondente de 1,65% de um salário mínimo.
- E, com base na comparação de áreas, os aluguéis na área do comércio de Belém, chegou a mais uma desvalorização, atingindo o correspondente a 54% do valor médio dos aluguéis nas áreas adjacentes (Umarizal/Reduto/Nazaré/Batista Campos).

Durante a confecção de demonstração de uma linha do tempo, baseada nas pesquisas e estudos focados na área, objeto do trabalho, ficou clara a transformação sofrida no município de Belém, em especial no centro histórico e comercial, onde nasceram os primeiros bairros da cidade e com o desenvolvimento urbano, o crescimento dos bairros periféricos com o misto de residências e comércios.

Pode-se, além dos fatos extraídos na pesquisa e, colocados na linha do tempo acima, se destacar outros, de suma importância para o entendimento, ao longo dos séculos:

1. 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.
2. A história da Rua Conselheiro João Alfredo já havia iniciado no século XVII quando Belém possuía apenas dois núcleos urbanos: Cidade e Campina.
3. A partir da segunda metade do século XIX, ocorreram mudanças de infraestruturas e comerciais significativas na cidade.
4. Como consequência, surgiu o conceito de patrimônio contemporâneo, que defende o processo de patrimonialização dos edifícios construídos ao longo dos séculos XIX e XX.
5. Durante o século XIX, o novo centro passou a ter a Campina como o poder comercial e social de Belém, com novas estruturas urbanas aprimoradas, com o auxílio das riquezas promovidas pela economia que a borracha gerava.

6. Meados do século XX, até por questões sócioeconômicas, há uma crescente “onda” de profissionais do mercado informal na área do cenro comercial.
7. 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).

Assim, aos fatos apresentados, contemplam todo o trajeto de pesquisa e desenvolvimento do trabalho, que busca conceber informações não somente sobre o comércio ou aluguel de imóveis, mas sim, em todo o contexto necessário para melhor compreensão ao que levou os diversos momentos adjacentes da pesquisa e do lapso temporal, como por exemplo, as altas e baixas dos valores dos aluguéis, abrangendo nessa questão não somente o salário mínimo como balizamento inicial, mas também, a comparação com áreas vizinhas para avaliar a perspectiva da mudança quanto aos valores desses aluguéis que demonstraram não somente uma questão de valorização ou desvalorização, mas a visibilidade quanto a preferência por parte do empresariado e sociedade em geral, quanto ao local que buscam se estabelecer, em função do espaço que haja a conciliação de áreas existentes atividades de usos comerciais com áreas de usos residenciais, uma vez que, nesse contexto, apresentam “vida” tanto diurna como noturna.

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 depredada 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 de 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 daqueles 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.

“Os chineses trouxeram injeção de investimentos, em recursos, através dos aluguéis, dando uma dinâmica maior na economia. Durante a pandemia, o centro comercial de Belém que tem uma grande movimentação comercial perdeu muito, inclusive, interrompeu um ciclo que tendia para uma melhora e valorização, em função da injeção de recursos com o aquecimento e procura para aluguéis de imóveis. O pós-pandemia começa apresentando uma pequena recuperação, claro que impulsionada pela perspectiva da realização da Cop30 em 2025 na cidade de Belém, até pela expectativa de obras estruturantes de recuperação da área comercial pelos governos Federal, Estadual e Municipal”. (SAID, EMPRESÁRIO, 2023).

Figuras 22, 23, 24, 25, 26 e 27 – Entrevistas com empresários e lideranças empresariais





Fonte: Registros fotográficos das entrevistas, 2023 – arquivo do autor do trabalho

Destaca-se que alguns entrevistados estão, simultaneamente em mais de uma foto, visto que as entrevistas, nesses casos, se deram de duas formas: individual e conjunta, na intenção de captar as informações, em busca de comparações nos resultados, entre pessoas diferentes.

Ampliando-se o horizonte sobre a pesquisa de campo, foi realizada em 05 de novembro de 2024, entrevista, além das já citadas acima, com proprietário/locador de imóveis na área, objeto de estudo e, em áreas de comparação de outros bairros: O Empresário e Arquiteto, Cesar Meira, membro da tradicional “família Meira” (figuras 28 e 29), a fim de se fazer uma análise com base em sua experiência e visão sobre o centro comercial de antes para os dias atuais, quanto ao comportamento e entender, os impactos relacionados aos valores dos aluguéis entre essas áreas.

Desse modo, a entrevista foi realizada e autorizada pelo entrevistado, na qual buscou-se compilar todas as informações repassadas, de modo fidedigno com a visão do profissional entrevistado, a fazer parte do trabalho, através da transcrição abaixo :

1. A “família Meira” é ou já foi proprietária de imóveis no centro comercial de Belém e em bairros adjacentes ao centro, como Nazaré, Umarizal, Batista Campos, etc?

“Atualmente, possui imóveis, em menor quantidade, no centro comercial e mais nos bairros de Nazaré, Batista Campos, Jurunas, enfim”.

2. O uso desses imóveis?

“Têm de usos tanto comerciais, como residenciais”.

3. Esses imóveis pertencentes foram ou são de herança ou adquiridos, exclusivamente para investimentos?

“Os imóveis situados no centro comercial, todos tiveram suas origens em herança de família e, os das áreas adjacentes, alguns de família e outros adquiridos para investimento ou até mesmo, alterados em seus usos de residenciais para comerciais, a exemplo de um pequeno shopping/galeria na Av. Brás de Aguiar que antigamente eram casas residenciais num terreno que foi transformado, construído, um imóvel com lojas comerciais para serem alugadas”.

4. Dentro dessa realidade, sendo que este trabalho está focado no comportamento dos aluguéis de imóveis, qual a diferença que você consegue perceber nos valores de aluguéis, entre a área do comércio e as áreas de comparação?

“O centro comercial já teve seu auge, em décadas passadas, de valorização, tanto patrimonial como em aluguéis. Na medida que o tempo foi passando, iniciou-se um processo de redução nesses valores comerciais e os aluguéis começaram a cair. O fato é que, no momento atual, face ao estado em que se encontra, com o desordenamento daquela área, os preços vem sendo puxados para baixo, enquanto nas áreas como Reduto/Nazaré existe uma valorização. Posso até dar um exemplo, um imóvel que tínhamos, vendemos no ano passado, 2023, na Trav. Frutoso Guimarães no centro comercial com cerca de 300m² de dois pav. e mais um sótão, tinha um aluguel na ordem de R\$ 5.000,00, já na Av. Brás de Aguiar, uma loja em torno de 20m², dentro de nosso pequeno shopping, na ordem de R\$ 3.500,00.

É bem verdade que a Brás de Aguiar, por exemplo, no passado era considerada uma espécie de Av. Augusta de Belém, fazendo-se uma comparação com o logradouro próspero de São Paulo. Nessa época, grandes lojas elitizadas de Belém, localizadas no centro comercial, começaram migrar para shoppings centers e galerias que iniciavam-se suas instalações em nosso município. Nesse contexto migratório, a Brás de Aguiar acompanhou, juntamente com os bairros Nazaré, Reduto, Umarizal, esse crescimento e valorização, enquanto o centro foi perdendo esse glamour.

5. Cesar, não só como empresário/proprietário, mas como Arquiteto, de formação, o que pensa dessas mudanças que impactaram a questão, não só do desordenamento, como da queda de valores, na contramão dos outros bairros?

“Precisa-se entender, a mudança existente de usos comerciais e residenciais e/ou vice-versa nessas áreas, o centro comercial que outrora havia, em maior

quantidade, imóveis de usos residenciais e comerciais. Nos dias atuais, o que se vê são imóveis de uso eminentemente, comerciais, consequentemente, no finalzinho da tarde, início da noite, às cinco,... seis horas, com o fechamento do comércio, a movimentação de pessoas diminui e o centro, “morre”, diferentemente das outras áreas, onde há movimento, tanto de dia, como de noite, pois o espaço está mesclado com imóveis de uso comercial (lojas, bares, restaurantes, academias, escolas, prédios com consultórios, etc...) e, residencial. Logo, economicamente tende a uma valorização, através de uma maior procura”.

6. Na conjuntura atual, a entrada de comerciantes chineses na área do centro comercial focados, principalmente, em aluguéis de imóveis, qual sua visão sobre o espaço e o uso desses imóveis?

“Obviamente, houve uma dinâmica econômica com injeção de recursos. Entretanto, vale explicar que esses comerciantes devido a grande quantidade de mercadorias em seu poder, tendem e/ou buscam espaços maiores, pois dividem os espaços desses imóveis, em pequenas lojas para atender a diversificação dos produtos comercializados por eles e atender um número maior de empreendedores formais e informais”.

7. Imagina-se que as áreas adjacentes como Reduto, Nazaré, Batista Campos, estão em ascensão, enquanto que o centro está na contramão dessa questão?

“Com certeza, até áreas como o bairro do Marco, por exemplo, que é uma área de habitação, também, está crescendo muito, por que temos ali, terrenos bons, áreas de entretenimento bons, uma vez que o misto do uso das áreas, tendem a atrair um maior movimento, tanto do ponto de vista de habitação como de uso diversificado de comércios, obviamente, atrai economicamente investimentos”.

8. Finalizando, qual a impressão que você nos deixa para um reflexão sobre o contexto desse trabalho?

“É importante entender que no decorrer das décadas, estamos falando de um espaço de tempo, dos anos 80 para cá, houve uma migração do comércio, em especial do uso, tipos e necessidades de produtos, públicos entre as áreas do centro comercial e as áreas de comparação, até pelo dinamismo da economia, mudança de moedas, crescimento populacional, movimento migratório habitacional para áreas periféricas, etc. A modernização, no tocante a construção de imóveis, infraestrutura de mobilidade urbana, todos são fatores que impactam, de alguma forma nesse contexto”. Como empresário, investidor e profissional é fundamental, está antenado com esse processo”.

Figuras 28 e 29 – Entrevista com empresário/locador – Família Meira



Fonte: Registro fotográfico da entrevista, 2024 – arquivo do autor do trabalho

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 na 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 sócioeconômico.

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, afim 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 abalados, 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 diverso, tanto economicamente quanto socialmente. Isso ocorre, pois, as 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 multi-culturalidade 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, deixa-se a desejar, 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

AKAISHI, A. G. Disponível em:

<<https://xviiienanpur.anpur.org.br/anaisadmin/capapdf.php?reqid=878>>.

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/wN853bDF7xCLKQYxhZytmx/?lang=pt> . Acesso em: jan. 2023.

BARBOSA, e. (2001). evolução do uso residencial na área central do município de São Paulo. dissertação de mestrado, São Paulo, USP

BASTOS, J; ALCANTARA, R; PAES, E. Nova Fase do Centro Comercial de Belém. SECON: Belém, 2022. 35 p.

BELÉM. Biblioteca Pública Arthur Vianna - CENTUR. Pesquisa de campo ao acervo imobiliário – 2023 e 2024.

BERNARDINO, Iana L.; LACERDA, Norma. Centros históricos brasileiros: tensões entre a obsolescência imobiliária e a construção de novas espacialidades. 2015. Disponível em: <https://rbeur.anpur.org.br/rbeur/article/view/4992/4675>. Acesso: out. de 2024.

BIBLIOTECA IBGE. Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios Contínua. Notas técnicas, Versão 1.6, Rio de Janeiro, 2020. Disponível em: <https://biblioteca.ibge.gov.br/index.php/biblioteca-catalogo?view=detalhes&id=2101708>. Acesso: ago. 2022.

BOMFIM, Valeria C. A dinâmica urbana da cidade de São Paulo e a crescente presença dos espaços edificados vazios. 2005. Disponível em: <http://www.xienanpur.ufba.br/411.pdf>. Acesso: out. 2024.

BRITO. Disponível em: <<http://bibliotecadigital.fgv.br/ocs/index.php/clav/clav2016/paper/view/5700/1620>>. Acesso: out. 2024.

Cadastro Geral de Empregados e Desempregados (CAGED). Portal do Fundo de Amparo ao Trabalhador, 2016. Disponível em: <https://portalfat.mte.gov.br/programas-e-aco-es-2/caged-3/>. Acesso: agosto de 2022.

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 DOI: 10.22409/GEOgraphia2022.v24i52.a46968.

CRUZ, Ernesto. História de Belém. 1º Vol. Belém: UFPA, 1973.

COHEN, James R. Abandoned Housing: action for Federal Policy and Local Action. Texto apresentado para curso no Lincoln Institute, New York, 2000. Disponível em : www.lincolninst.edu/pubs/index.asp , Acesso: out. 2024.

Debit.com.br - Histórico das moedas brasileiras desde 1942. Debit Disponível em: <https://debit.com.br/tabelas/moedas.php>. Acesso em: mai. 2023.

DIÓS, m. m. p. (2011). o uso do imposto sobre a propriedade territorial urbana como mecanismo de tutela do patrimônio histórico e arquitetônico das cidades. revista da faculdade de direito da uerj - rfd, (15, 16, 17, 18 (2007) (2008) (2009). <https://doi.org/10.12957/rfd.2010.1368>

Disponível em: <https://www.scielo.br/j/rdc/a/3tsVPFZRBMwRy6Jji7jKdwJ/?lang=pt>
Acesso: jan. 2023.

Entre Mares. O Brasil dos Portugueses. Disponível em: <https://www.cepese.pt/portal/pt/publicacoes/obras/entre-mares.-o-brasil-dos-portugueses>>. Acesso: out. 2024.

FERNANDES, J. [s.l: s.n.]. Disponível em: <https://repositorio-aberto.up.pt/bitstream/10216/23302/2/riofernandesactividades000094554.pdf>>.
Acesso em: nov. 2024.

GADENS, L. O Processo de Degradação Física das Áreas Urbanas Centrais e sua Relação com a Dinâmica Urbana: Estudo de caso em Curitiba, Paraná.

GODINHO, E.S.P. A invenção do Centro Histórico de Belém/PA: aspectos institucionais Universidade Federal do Pará. VII Enanpur – sessões temáticas7: cidade e história, 2017. Disponível em: [file:///C:/Users/lunamelc/Downloads/Centro%20Historico%20Belem%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/lunamelc/Downloads/Centro%20Historico%20Belem%20(1).pdf). Acesso: ago. 2022.

GOMES, M.; JOVENILDO CARDOSO RODRIGUES. A Formação de Belém Enquanto Cidade Compacta ou Confinada: Uma Análise a Partir das Formas de Produção da

Moradia. *Geographia*, v. 24, n. 53, 22 nov. 2022.

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-por-amostra-de-domicilios.html>. Acesso: ago. 2022.

LACERDA, N.; ABRAMO, P. O mercado de aluguel de imóveis comerciais e de serviços em centros históricos brasileiros: Implicações da conservação inovadora e da destruição aniquiladora nos preços dos bens patrimoniais. *Revista Brasileira de Estudos Urbanos e Regionais*, 7 set. 2020.

LIMA, Alexandre Martins de. Pelos trilhos dos bondes: cidade, modernidade e tensões sociais em Belém de 1869 a 1947. 2011. 425 f. Tese (Doutorado) - Universidade Federal do Pará, Núcleo de Altos Estudos Amazônicos, Belém, 2011. Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Sustentável do Trópico Úmido. <https://www.researchgate.net/publication/4800558_Cuba's_Underground_Economy>. Acesso: out. 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.

MACHADO, Rosana. Made in China: (in)formalidade, pirataria e redes sociais na rota China-Paraguai-Brasil. 2011. Página 340. Antropologia- UFRGS, 2011. Portal de finanças. <https://www.portaldefinancas.com> Acesso em: 14 de maio de 2023 – aba Salários/FGTS/C.básicas.

MORHY, S.; TOURINHO, H.; LOBO, M. MORADIAS EM CENTROS HISTÓRICOS: Análise do mercado de aluguéis residenciais no Centro Histórico de Belém – Pará – Brasil. 2015. FORUM PATRIMONIO: ambiente Construído e Patrimônio Sustentável Belo Horizonte, v.8, n.1. Jan / Jun. 2015 ISSN 1982-9531. Disponível em: <http://www.forumpatrimonio.com.br/> . Acesso: out. 2024.

PENTEADO, A. Belém do Pará: Estudo de Geografia Urbana. 1ºVolume. Belém: Universidade Federal do Pará, 1968. <https://fauufpa.org/wp->

content/uploads/2023/03/Belem.-Estudo-de-Geografia-Urbana.-1o-volume.pdf

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_ArtOsmarSanches.pdf>. Acesso: out. 2024.

SARGES, N. M. Ao fim de uma bela época: migração ibérica, trabalho e redes sociais em Belém no limiar do século XX. Disponível em: <<https://www.cepese.pt/portal/pt/publicacoes/obras/de-colonos-a-imigrantes-i-e-migracao-portuguesa-para-o-brasil/ao-fim-de-uma-bela-epoca-migracao-iberica-trabalho-e-redes-sociais-em-belem-no-limiar-do-seculo-xx>>. Acesso em: 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. doi:<http://dx.doi.org/10.5801/ncn.v2i2.117>

SHIMBO, L. O aquecimento imobiliário e o mercado de habitação na área central de São Paulo (2001-2010). EURE (Santiago), v. 39, n. 117, p. 215–235, 2013

SILVA, Breno Ednan Pacifico 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. Disponível em: <https://bdm.ufpa.br:8443/jspui/handle/prefix/4795>. Acesso: out. 2024.

SILVA, G; SANTOS, L. O mercado informal em Belém – a territorialidade dos ambulantes. Disponível em www.agb.org.br/evento/download.php?idTrabalho=1200.

SILVA, L. Um plano de urbanização. Porto Alegre: Oficinas Gráficas da Livraria do Globo, 2015.

SILVEIRA, C. F. B.; ALENCAR, C. T. A proposta da operação urbana consorciada água

branca: uma análise dos mecanismos de indução à produção de habitação para as faixas de renda média e média baixa. 14ª Conferência Internacional da LARES. Rio de Janeiro, 2014

SODRÉ, M. Modernidade e sociabilidade: do “comércio” ao shopping. Dissertação de Mestrado do Programa de Pós-Graduação em Antropologia, UFPA, 2006.

SOUZA, C; ALMEIDA, M. Fronteiras intercambiáveis: o urbanismo que veio do Uruguai. GOMES, MAAF. Urbanismo na América do Sul: circulação de ideias e constituição do campo, 1920-1960. Salvador: EDUFBA, 2009.

SOUZA, C.C.B. Degradação do trabalho - precarização social: trabalho informal do Brasil a Belém/Pará. 2018. Disponível em: <<https://periodicos.ufes.br/abepss/article/view/23243>>. Acesso: out. 2024.

TOURINHO, H. L.Z; MACEDO, A. B, ALVES, P; LOBO, M. Situação fundiária e conservação de imóveis em centros históricos: o caso do bairro da cidade velha - Belém (PA). Rev. Dir. Cid. 13 (4). Outubro, dezembro, 2021.

VIANA, Uhlinton. O conceito de patrimônio, perspectivas e contradições. Textos Completos do III Congresso Internacional e Interdisciplinar em Patrimônio Cultural, Portugal, 2020. Disponível em: https://www.ciipc2020.rj.anpuh.org/resources/anais/13/ciipc2020/1617126259_ARQUIVO_daac50158dbfa08180b85f1a9c9e174c.pdf . Acesso: out. 2024.

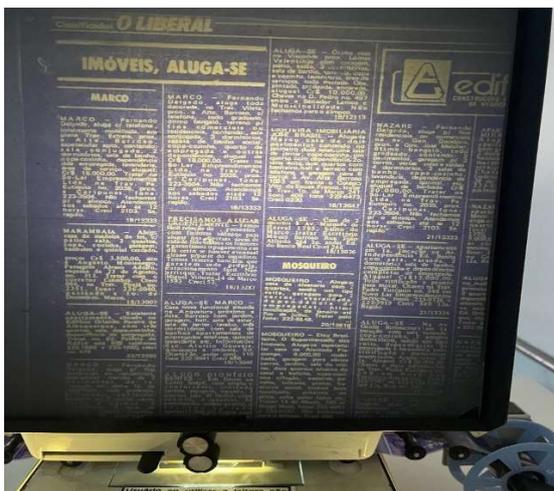
Vista do Formação da Cidade de Belém (PA): Área Central e seu Papel Histórico e Geográfico. Disponível em: <<https://revistas.ufrj.br/index.php/EspacoAberto/article/view/2094/1861>>. Acesso em: out. 2024

Vista do O processo de urbanização na cidade de Belém do Pará durante a Belle Époque e seus impactos. Disponível em: <<https://revistaseletronicas.pucrs.br/oficinadohistoriador/article/view/37865/27439>>. Acesso em: set. 2024.

WILKINSON, J; MIOR, L. C. Setor informal, produção familiar e pequena agroindústria: interfaces. 2013. Disponível em: <<https://revistaesa.com/ojs/index.php/esa/article/view/159/155>>. Acesso em out. de 2024.

ANEXO

Como anexo, seguem alguns dos diversos recortes de anúncios de classificados, retirados em jornais (microfilmagens e impressos), pesquisados em levantamento realizado, ao longo do trabalho de campo, junto aos arquivos da hemeroteca do Centur – Centro Cultural e Turístico Tancredo Neves (fonte: para efeito de registro, algumas das fotografias geradas pelo autor do trabalho):



- Década de 1980

UMARIZAL
DR. VIANNA—O corretor do ano/88 aluga ponto comercial 400m2 14 de Março perto A Barrete local p/banco armazen representação etc pintado lajetado 2banheiros copa/serviço 600mil 2252118 C/1492 5000725



Belém, domingo, 01 de janeiro de 1989 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

UMARIZAL
GALPAO ALUGA-SE 300m2 —Ideal para depósito, gráfica, oficina mecânica, ect. centro da cidade, fácil estacionamento, c/ou sem telefone 130.000/180.000. Tratar 2251072/2221063. Creci 141 J. 5002898



Belém, domingo, 06 de janeiro de 1989 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

DR.VIANNA O CORRETOR DO ANO 88 —Alugo Galpão 400m2 telefone figurativo cap.20t piscina 2 suítes 2 banheiros p.artesiano 28 setembro perto Quintino 650,00 veja vídeo incl domingo 225-2118 5005538



Belém, domingo, 10 de fevereiro de 1989 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

LOJA NA SERZEDELO CORRÊA—Ent B de Aguiar e Gentil c/72m2 de área priv +54m2 de comum frente c/vidro fumê telefone ar cond mesas cadeiras alugo p/300,00 chaves na rua Carlos Gomes 163 altos c/617 0000886



Belém, domingo, 16 de fevereiro de 1989 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

JOSAFÁ VARELA - Alugo exc.sobrado no 1º andar 1ª locação fino acabamento p/clínica médica ou dentária p/empresa de grande porte med 240m2 valor 700,00. T/Humaitá 2350 fone 226-2109 Creci 489 5002007



Belém, domingo, 17 de fevereiro de 1989 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

- Década de 1990

ALUGA-SE LOJA — Com 17m², servindo para boutique, salão, consultório ou ramo semelhante, com vitrine, box p/ar condicionado, valor Cr\$ 25.000,00. T/na Rua D. Romualdo Coelho, 92 ou fone: 224-0080 C/711
5009620



Belém, segunda feira, 9 de julho de 1990 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

HAROLDO FERNANDES ADVOCACIA & IMÓVEIS — Aluga salão comercial na 28 de Setembro próximo a Piedade com 120m². Preço 120.000,00 (sem luvas) 28 de Setembro 269/207. Ed. Fátima f/223-6272. Cj.6. Obs: mantemos em nossos escritórios atuante carteira de cobrança para todo o Estado do Pará.
5122320



Belém, segunda feira, 11 de março de 1991 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

LOJA TÉRREA DE 100M² — Aluga-se n/28 de Setembro entre Quintino e Doca c/portões de ferro. Aluguel; Cr\$ 2500.000,00 T/p/fone 223-7730 223-8144 C/1612.
345543



Belém, domingo, 7 de fevereiro de 1993 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

SUPER CASARÃO COM TELEFONE - Fernando Delgado aluga com telefone super casarão com 550 m² ideal para grandes empresas localizado na Gentil Bittencourt próximo a Serzedelo Corrêa contendo garagem para 5 carros amplas salas e salões 5/4 sendo 1 suite 2 banheiros sociais copa cozinha lavanderia área de serviço e outras espetaculares dependências aluguel 4.000 reais. Tratar Conselheiro Furtado 523 Loja 3 próximo a São Pedro 2246995 Creci 117.
311126



Belém, segunda feira, 10 de abril de 1995 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

ALUGO UM APTO - No Ed Cristo Reis com 360m² 2 garagens salões p/ 3 ambientes 4 suítes c/armários, lavabo, sala banho, copa-cozinha, dep empregada completa, área serviço. P/R\$ 2.000,00. T/Gentil Cj Stª Maria Belém f/ 242.4927 Gonçalves. C/430.
4012611



Belém, terça feira, 13 de janeiro de 1998 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

- Década de 2000



Belém, domingo, 16 de maio de 2004
 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.



Belém, sexta feira, 22 de maio de 2005 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.



Belém, sexta feira, 22 de maio de 2005 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.



Belém, terça feira, 03 de outubro de 2006 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.



Belém, terça feira, 01 de outubro de 2008 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

- Década 2010

ED. PALADIUM CENTER
Loja Comercial
 R\$ 1.100, na Av. Governador José Malcher esquina c/a Doca c/ 1 sala e bh social, piso em granito. área útil 35m². Excelente localização. F/4008-8282.

ética CREDIC 0017
 www.eticaweb.com.br



Belém, sexta feira, 09 de abril de 2010 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

BRIZART IMÓVEIS-Aluga sala comercial pronta e decorada 32m² no Ed. Síntese XXI, sala recepção, copa, bh 2 salas com splits e armários, valor R\$ 1.200,00. Inf. 8199-3880/ 8842-2534. C/ 3329.

86202607



Belém, quarta feira, 01 de maio de 2013 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

ED.BRANDS HATCH
100m² - 2/4 (1 Suíte)
 Sala Estar/Jantar, Sac., Lav., Coz.c/Arq. m., A. Serv., 01 Va. ga. R\$2.100,00..3222-5001 / 8272-3377
 www.imoivelecia.net. C302J.COD150.

iMÓVEL&CIA
 O imóvel certo. Perfeito pra você.



Belém, quarta feira, 16 de julho de 2014 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

SALAS COMERCIAL- Alugo Av. Gentil Bittencourt, nº 1638, esquina c/ Alcindo Cacela, alto, sala c/ 30m², wcsoc, copa, R\$ 800,00, incluindo água, lajotada. Det: 3241-2342/ 99982-3882/ 98229-2562. C/ 1957

127491693



Belém, sábado, 01 de agosto de 2015 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.

MESQUITA IMÓVEIS-Aluga exc sala no Ed. Clube Eng (Nazaré px Dr. Moraes) sala 2amb + banh 48m² 9º andar + gar R\$ 900,00 (alug c/ cond) F/ 3223-1019/ 99146-2248 C/ 2325 www.mesquitaimoveisconsultoria.com.br

128412520



Belém, domingo, 15 de abril de 2018 – índice – 2ª página – Jornal O Liberal.