



UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
PROGRAMA DE PÓS-GRADUAÇÃO EM DIREITO
MESTRADO ACADÊMICO

SÍLVIA RAFAELA SCAPIN NUNES

**A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA COMO INSTRUMENTO
DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL: ANÁLISE DO
CASO DO COMPLEXO CULTURAL E TURÍSTICO MAESA**

CAXIAS DO SUL

2021

SÍLVIA RAFAELA SCAPIN NUNES

**A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA COMO INSTRUMENTO
DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL: ANÁLISE DO
CASO DO COMPLEXO CULTURAL E TURÍSTICO MAESA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado e Doutorado, como requisito para obtenção do título de Mestre em Direito, Universidade de Caxias do Sul – UCS, Linha de Pesquisa Direito Ambiental, Políticas Públicas e Desenvolvimento Socioeconômico.

Orientador:
Prof. Dr. Aírton Guilherme Berger Filho

CAXIAS DO SUL

2021

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
Universidade de Caxias do Sul
Sistema de Bibliotecas UCS - Processamento Técnico

N972o Nunes, Sílvia Rafaela Scapin

A operação urbana consorciada como instrumento de proteção do patrimônio cultural [recurso eletrônico] : análise do caso do Complexo Cultural e Turístico MAESA / Sílvia Rafaela Scapin Nunes. – 2021.

Dados eletrônicos.

Dissertação (Mestrado) - Universidade de Caxias do Sul, Programa de Pós-Graduação em Direito, 2021.

Orientação: Airton Guilherme Berger Filho.

Modo de acesso: World Wide Web

Disponível em: <https://repositorio.ucs.br>

1. Direito ambiental. 2. Patrimônio cultural - Proteção. 3. Direito urbanístico. 4. Desenvolvimento sustentável. 5. Política urbana. 6. Arqueologia industrial. 7. Planejamento urbano. 8. Arquitetura. 9. Brasil. Estatuto da cidade. I. Berger Filho, Airton Guilherme, orient. II. Título.

CDU 2. ed.: 349.6

Catalogação na fonte elaborada pela(o) bibliotecária(o)
Carolina Machado Quadros - CRB 10/2236

SÍLVIA RAFAELA SCAPIN NUNES

**A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA COMO INSTRUMENTO
DE PROTEÇÃO DO PATRIMÔNIO CULTURAL: ANÁLISE DO
CASO DO COMPLEXO CULTURAL E TURÍSTICO MAESA**

Dissertação apresentada ao Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado e Doutorado, como requisito para obtenção do título de Mestre em Direito, Universidade de Caxias do Sul – UCS, Linha de Pesquisa Direito Ambiental, Políticas Públicas e Desenvolvimento Socioeconômico.

Aprovada em 18 de junho de 2021.

Banca Examinadora

Prof. Dr. Aírton Guilherme Berger Filho
Universidade de Caxias do Sul

Prof. Dr. Adir Ubaldo Rech
Universidade de Caxias do Sul

Prof. Dr. Clóvis Eduardo Malinverni da Silveira
Universidade de Caxias do Sul

Dr^a Ana Maria Moreira Marchesan
Ministério Público do Estado do Rio Grande do Sul

Dr. Fábio Scopel Vanin
Centro Universitário da Serra Gaúcha

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao meu pai, Rafael Renato da Silva Nunes, pelo apoio incondicional, sempre me incentivando a seguir na trilha do conhecimento e a enfrentar os desafios com racionalidade, ao Robson Guerra de Oliveira (*in memoriam*) pelo amor, cumplicidade e à vida feliz que tivemos, à minha mãe Adelaide Scapin Nunes e à minha irmã Renata Suelem Scapin Nunes.

Ao Orlando Pedro Michelli, pelo convite para participarmos juntos da Comissão Especial MAESA, numa jornada pelo mundo do patrimônio cultural, através da valorização da História, Cultura e Meio Ambiente. Aos amigos Carlos Eduardo Mesquita Pedone na implementação da Política Urbana, Rubia Ana Mossi Frizzo na proteção do patrimônio cultural, Demirse Ruffato nas discussões conceituais, expressões e revisões dos textos, Carla Francieli Rodrigues Lampert e Karin Comandulli Garcia no exercício do Direito à Cultura e Sandrine Araújo Santos no exercício do Direito à Cidade.

Ao meu estimado orientador Prof. Dr. Airton Guilherme Berger Filho por me acompanhar nessa jornada transdisciplinar, pela empatia, bom humor e disposição em discutir postos-chave conceituais, sempre promovendo a estruturação lógica da escolha dos temas e orientando os ajustes de rota no desenvolvimento da pesquisa. Aos professores Dr. Adir Ubaldo Rech, Dr. Jeferson Dytz Marin (*in memoriam*) e Dr. Clóvis Eduardo Malinverni da Silveira por apoiarem desde o início este projeto de pesquisa.

Ao PPGDIR em Direito Ambiental da Universidade de Caxias do Sul, por acolher a multidisciplinaridade, por todos os excelentes professores dos quais tive a honra de ser aluna e à Francielly Pattis, pelo apoio, atenção e gentileza.

Ao Instituto de Arquitetos do Brasil e aos colegas da Comissão Cidades na pessoa da Maria Teresa Fortini Albano pela história institucional, berço de riquíssimas discussões e atividades que ajudaram a forjar em mim o pensamento crítico do Direito à Cidade, o que me levou a seguir com confiança o desafio de olhar para a Arquitetura e Urbanismo através do prisma do Direito.

E à vida, pela jornada da alma.

*“Pour ce qui est de l’avenir, il ne s’agit pas
de le prévoir, mais de le rendre possible.”
Citadelle, 1948.*

Antoine de Saint-Exupéry

RESUMO

A Operação Urbana Consorciada integra o rol de instrumentos da Política Urbana previstos no Estatuto da Cidade para a implementação da Política Urbana. Esta pesquisa consiste em verificar se a Operação Urbana Consorciada é instrumento de proteção do patrimônio cultural na perspectiva do caso do Complexo Cultural e Turístico MAESA em Caxias do Sul. Nesse Município, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado prevê a Operação Urbana Consorciada MAESA no planejamento territorial, associando esse instituto ao patrimônio cultural, conferindo assim, um importante sentido para a implementação deste instrumento na Política Urbana municipal. A antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (MAESA) é um conjunto edificado de 53 mil m² protegido por Tombamento municipal, que constitui patrimônio industrial e símbolo do desenvolvimento socioeconômico de Caxias do Sul. Assim, a pesquisa investiga quais elementos são representativos para a proteção do bem cultural MAESA e tem por objetivos: observar como a Cultura transita no texto constitucional e se reflete na função social da cidade; compreender os mecanismos de gestão do solo nos Grandes Projetos Urbanos, suas origens e implementação por meio de Operações Urbanas Consorciadas; e perceber como projetos dessa natureza podem ampliar direitos observando as relações que ocorrem na cidade como bem comum e como isso se reflete na formação do espaço urbano. Essa investigação apresenta uma abordagem sociológica quanto ao que torna a MAESA o Comum contextualizado, promovendo a aplicabilidade da Operação Urbana Consorciada MAESA na proteção do patrimônio cultural e no desenvolvimento sustentável da cidade. A orientação epistemológica é analítica-indutiva, uma vez que o raciocínio científico é construído a partir de um caso complexo, de modo a ampliar o entendimento acerca dos conceitos que sustentam o tema de uma pesquisa aplicada. O método adotado é o analítico indutivo, com caráter qualitativo e exploratório, apoiado por revisão bibliográfica, textos científicos e jornalísticos, pesquisa documental, bem como consultas técnicas e capacitações complementares acerca da promoção de políticas públicas e práticas de preservação, tendo em perspectiva o caso da MAESA. A pesquisa revela que o patrimônio cultural fornece elementos importantes para o cumprimento da função social da cidade. Eles são aliados dos Grandes Projetos Urbanos na realização de transformações urbanísticas, onde o planejamento territorial dinamiza o desenvolvimento socioeconômico, a repartição de benefícios e a qualidade ambiental na cidade como um bem comum, promovendo as relações sociais e afetivas das pessoas com o território. As hipóteses que se confirmam é de que a Operação Urbana Consorciada é instrumento de proteção do patrimônio cultural e que é capaz de articular gestão pública municipal, políticas públicas e desenvolvimento socioeconômico, no planejamento territorial de Caxias do Sul. Conclui-se que a Operação Urbana Consorciada MAESA é instrumento elegível para congrega a tutela do patrimônio cultural com o desenvolvimento socioeconômico, garantindo o interesse público nas intervenções e a participação democrática no processo, bem como promovendo importante evolução na forma de gestão pública do planejamento territorial, alcançando transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

Palavras-chave: Operação Urbana Consorciada. Grandes Projetos Urbanos. Direito Ambiental Urbanístico. Desenvolvimento Sustentável. Patrimônio Cultural. Arqueologia Industrial. MAESA.

ABSTRACT

The Consortium Urban Operation is among the Urban Policy instruments provided in the City Statute to implement Urban Policy. This research verifies whether the Consortium Urban Operation is an instrument for cultural heritage protection from the perspective of a particular case study. It is the case of MAESA Cultural Touristic Complex in Caxias do Sul, RS, Brazil. The former Metalúrgica Abramo Eberle SA (MAESA) is a building complex of 53,000 m² that constitutes industrial heritage, and it is protected by a cultural heritage preservation law, named *Tombamento*. It is also a symbol of the economic and social development of Caxias do Sul. This research investigates what elements are representative for protecting MAESA cultural property while it also aims to: observe how Culture transits in the constitutional text, reflecting on the social function of the city; understand the mechanisms of land management in Large-scale Urban Projects, their origins, and implementation through Consortium Urban Operations; and realize how projects of this nature can expand rights by observing the relationships that occur in the city as a common good and how this might reflect on the formation of urban space. This investigation presents a sociological approach as to what makes MAESA the contextualized Commons, proposing the applicability of the MAESA Consortium Urban Operation in the protection of cultural heritage and the sustainable development of the city. The epistemological orientation is analytical-inductive since scientific reasoning is built from a complex case study to broaden the understanding of the concepts that support applied research. The method adopted is qualitative and exploratory, supported by literature review, scientific and journalistic texts, documentary research, complementary training in promoting public policies, and preservation practices. Results reveal that cultural heritage provides elements for the fulfillment of the city's social function. They are allies of the Large-scale Urban Projects in carrying out urban transformations, whose territorial planning will streamline economic and social development, benefit-sharing, and environmental quality in the city as a Commons, promoting social and affective relationships between people and the territory. The confirmed hypotheses are that the Consortium Urban Operation is an instrument for protecting cultural heritage capable of articulating public management, public policies, and economic and social development in the territorial planning of Caxias do Sul. Results show that the Consortium Urban Operation MAESA is an eligible instrument for cultural heritage protection, promoting economic and social development. It ensures interventions through public interest and democratic participation in the process. It also encourages evolution in territorial planning through management by the public sphere, achieving urban structural transformations, social improvements, and environmental valuation.

Keywords: Consortium Urban Operation. Large-scale Urban Projects. Urban Environmental Law. Sustainable Development. Cultural Heritage. Industrial Archeology. MAESA.

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 - Do Berço Itálico à Nova Pátria Brasileira - pintura de Aldo Locatelli.....	19
Figura 2 - Imagem aérea do Complexo MAESA e o território urbano.....	20
Figura 3 - Tipologias e exemplos internacionais de projetos urbanos.....	66
Figura 4 - <i>Puente de la mujer</i> , Puerto Madero, Argentina - obra de Santiago Calatrava....	69
Figura 5 - Parábola do teatro e o mapa de valores do solo de São Paulo (2010).....	71
Figura 6 - Mapa do valor dos imóveis usados em Caxias do Sul (2017).....	73
Figura 7 - Exemplo da composição do valor residual de um imóvel.....	76
Figura 8 - Mecanismos de utilização do potencial construtivo (solo criado).....	77
Figura 9 - Linha do Tempo das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo.....	80
Figura 10 - Linha do Tempo das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo.....	80
Figura 11 - Estudos de mobilidade urbana.....	97
Figura 12 - Área 1 - conjunto edificado MAESA (perímetro da OUC MAESA).....	98
Figura 13 - Área 2 - entorno imediato.....	98
Figura 14 - Área 3 - bairro e vizinhança.....	99
Figura 15 - Área 4 - turismo e negócios.....	99
Figura 16 - Painel The City as a Commons.....	119
Figura 17 - Lago na área interna do Complexo MAESA (setor oeste).....	131
Figura 18 - Xaxim e afloramento de água no Complexo MAESA (setor oeste).....	132
Figura 19 - Parques, Praças e Setores Culturais da Área Central de Caxias do Sul.....	132
Figura 20 - Origem dos turistas internacionais que visitaram o RS em 2017.....	135
Figura 21 - Área do bosque com Araucária e diversas outras espécies vegetais (setor leste).....	141
Figura 22 - Galópolis - Museu de Território.....	153
Figura 23 - Mapa de bens culturais e área de influência da MAESA.....	155
Figura 24 - Programa Monumenta, Porto Alegre/RS - mapa do plano de urbanístico.....	158
Figura 25 - Conjunto institucional do Bairro Exposição com a MAESA.....	160
Figura 26 - Trabalhadores ao final do dia de trabalho na MAESA (1970).....	161
Figura 27 - Malha urbana central reticulada e localização das atividades econômicas.....	165
Figura 28 - Lamparina fabricada por Giggia Bandera em 1897 e sua edição comemorativa.....	169
Figura 29 - Prédios da Metalúrgica Abramo Eberle (Fábrica 1), localizada na Rua Sinimbu.....	171
Figura 30 - Parcelamento do Solo na gleba adquirida para as instalações da MAESA.....	173
Figura 31 - Etapas de construção dos prédios da MAESA.....	174

Figura 32 - Vista das fachadas originais com janelas amplas na MAESA (1950),.....	176
Figura 33 - Entrega do escaneamento digital do Complexo MAESA.....	177
Figura 34 - Trabalho na área da fundição da MAESA (1957)	179
Figura 35 - Área da fundição da MAESA	179
Figura 36 - Vista do maquinário histórico, localizado no prédio histórico	180
Figura 37 - Exibição pública do filme A Honra do Trabalho sobre o trabalho na Eberle...	182
Figura 38 - Conjunto industrial MAESA protegido por Tombamento	186
Figura 39 - Vista do cadinho pequeno em uma linha do processo de moldagem.	188
Figura 40 - Interfaces de gerenciamento da estratégia organizacional de um portfólio.....	214
Figura 41 - Stakeholders - espectro de partes interessadas pela SP Urbanismo na OUCAE	215
Figura 42 - Estruturação ideal de construção de licitações sustentáveis	219
Figura 43 - MAESA e os objetivos do desenvolvimento sustentável	220
Figura 44 - Mapeamento de dados na área do 4º Distrito de Porto Alegre	234

LISTA DE QUADROS

Quadro 2 – Tipologias e exemplos internacionais de Grandes Projetos Urbanos.....	68
Quadro 3 – Operações Urbanas Consorciadas nas capitais após o Estatuto da Cidade.	89
Quadro 4 – Parâmetros Urbanísticos	105
Quadro 5 – Resumo das diretrizes de sustentabilidade – projeto de intervenção, ocupação, uso e gestão da Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – MAESA.....	192

LISTA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 - Cronologia da legislação sobre licitações	218
-------------------------------------------------------------	-----

LISTA DE SIGLAS

ABNT	Associação Brasileira de Normas Técnicas
AHMJSA	Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami
APA	Áreas de Preservação Ambiental
BNH	Banco Nacional da Habitação
BIB.EXP	Bibliometria Exploratória
BID	Banco Interamericano de Desenvolvimento
BNDES	Banco Nacional de Desenvolvimento Econômico e Social
BPBES	Plataforma Brasileira de Biodiversidade e Serviços Ecossistêmicos
CAF	Corporação Andina de Fomento
CAIXA	Caixa Econômica Federal
CAURS	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul
CAUSP	Conselho de Arquitetura e Urbanismo de São Paulo
CDB	Convenção sobre a Diversidade Biológica
CDUTH	Comissão de Desenvolvimento Urbano, Transporte e Habitação
CEEE	Companhia Estadual de Energia Elétrica
CEPAC	Certificado de Potencial Adicional de Construção
CF	Constituição Federal
CIAM	Congresso Internacional de Arquitetura Moderna
CODECA	Companhia de Desenvolvimento de Caxias do Sul
COMPAHC	Conselho Municipal do Patrimônio Cultural
COMPLAN	Conselho Municipal de Planejamento
COMDEMA	Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente
CONAMA	Conselho Nacional do Meio Ambiente
CONDEPHAAT	Conselho de Defesa do Patrimônio Histórico Arqueológico, Artístico e Turístico
CONFEA	Conselho Federal de Engenharia e Agronomia
CONSEPLAN	Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Gestão Territorial
COP	<i>Conference of the Parties</i> (Conferências das Partes)
COPLAN	Coordenadoria de Planejamento
CVM	Comissão de Valores Mobiliários
DIPPAHC	Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural

EIA	Estudo de Impacto Ambiental
EIV	Estudo de Impacto de Vizinhança
FAO	<i>Food and Agriculture Organization</i>
FEB	Força Expedicionária Brasileira na Segunda Guerra Mundial
FEPAM	Fundação Estadual de Proteção Ambiental
FIESP	Federação das Indústrias do Estado de São Paulo
FSG	Centro Universitário da Serra Gaúcha
GBC	<i>Green Building Council</i>
IAB	Instituto de Arquitetos do Brasil
ICOMOS	<i>International Council on Monuments and Sites</i>
IDHM	Índice de Desenvolvimento Humano Municipal
IPHAE	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul
IPHAN	Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
IPURB	Instituto de Planejamento Urbano de Bento Gonçalves
ISE	Investimentos Sociais de Empresas
ISO	<i>International Organization for Standardization</i>
LEED	<i>Leadership in Energy and Environmental Design</i>
LIC	Lei de Incentivo à Cultura
MAES	<i>Mapping and Assessment of Ecosystems and their Services</i>
MAESA	Metalúrgica Abramo Eberle S.A.
NBR	Norma Brasileira
ODS	Objetivos do Desenvolvimento Sustentável
ONU	Organização das Nações Unidas
OODC	Outorga Onerosa do Direito de Construir
OUC	Operação Urbana Consorciada
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PEUC	Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios
PGE	Procuradoria-Geral do Estado
PGM	Procuradoria-Geral do Município
PIB	Produto Interno Bruto
PMI	<i>Project Management Institute</i>
PNUD	Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento

PNUMA	Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente
PPCM	Política de Patrimônio Cultural Material
PDDI	Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado
PPP	Parceria Público-Privada
PRINCE2	<i>Projects IN Controlled Environments</i>
SEAAQ	Associação dos Engenheiros, Arquitetos, Agrônomos, Químicos e Geólogos de Caxias do Sul
SELIC	Sistema Especial de Liquidação e Custódia (taxa básica de juros)
SEMMA	Secretaria Municipal do Meio Ambiente
SEMTUR	Secretaria do Turismo
SENAI	Serviço Nacional de Aprendizagem Industrial
SEPLAN	Secretaria do Planejamento
SIH	Setor Especial de Interesse Patrimonial, Histórico, Cultural e Paisagístico
SIMECS	Sindicato das Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Material Elétrico de Caxias do Sul e Região
SMTTM	Secretaria de Trânsito, Transportes e Mobilidade
SMTUR	Secretaria Municipal do Turismo
SPHAN	Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional
TCU	Tribunal de Contas da União
TDC	Transferência do Direito de Construir
TICCIH	<i>The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage</i>
TICP	Territórios de Interesse Cultural e Paisagístico
UAB	União das Associações de Bairros
UC	Unidades de Conservação
UIA	União Internacional de Arquitetos
UNESCO	United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization
VICTUR	Valorização do Turismo Integrado à Identificação Cultural dos Territórios
XRTE	Xingu Rio Transmissora de Energia
ZA	Zona das Águas
ZAB	Zonas de Abrangência
ZAC	<i>Les Zones d'Aménagement Concerté</i>
ZEIS	Zonais Especiais de Interesse Social
ZEPEC	Zonas Especiais de Preservação Cultural

SUMÁRIO

1	INTRODUÇÃO	19
2	PATRIMÔNIO CULTURAL E CIDADE NOS PROJETOS URBANOS	26
2.1	O PATRIMÔNIO CULTURAL E A FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE	26
2.1.1	A Fundamentalidade do Patrimônio Cultural	27
2.1.1.1	A Cultura e o Patrimônio Cultural	27
2.1.1.2	Constituição Federal, Meio Ambiente e Cultura	30
2.1.1.3	Diretrizes Fundamentais dos Instrumentos de Proteção da Cultura	34
2.1.2	A Proteção do Patrimônio Cultural	37
2.1.2.1	Cartas Patrimoniais e Critérios de Salvaguarda	37
2.1.2.3	Tombamento	42
2.1.2.4	Proteção Jurídica do Patrimônio Cultural	47
2.1.3	A Função Social da Cidade	50
2.1.3.1	Cidade e Função Social	50
2.1.3.2	O Plano Diretor e os Bens Culturais	56
2.1.3.3	Princípios de Direito na Função Social da Cidade	58
2.2	OS GRANDES PROJETOS URBANOS E A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA	64
2.2.1	Gestão do Solo e Grandes Projetos Urbanos	64
2.2.1.1	Visão Geral dos Grandes Projetos Urbanos	64
2.2.1.2	Tipologias e Características Específicas	67
2.2.1.3	Conceito dos Mercados de Solo	70
2.2.1.4	Conceitos-chave na Captura de Mais-valias	75
2.2.1.5	Financiamento dos Grandes Projetos Urbanos	78
2.2.2	Projetos Urbanos – Origens e Implementação por Operações Urbanas Consoenciadas	79
2.2.2.1	Projetos Urbanos no Contexto Brasileiro: Antecedentes e Implementação	79
2.2.2.2	Conceituação: do Projeto Urbano à Operação Urbana Consorciada	85
2.2.2.3	Maturidade e Aplicabilidade do Instrumento no Brasil	87

2.2.3	Os Instrumentos da Política Urbana e a Operação Urbana Consorciada	91
2.2.3.1	Os Instrumentos Urbanísticos e a Operação Urbana Consorciada	91
2.2.3.2	A Previsão Legal da Operação Urbana Consorciada MAESA	94
2.2.4.	Ensaio da Operação Urbana Consorciada MAESA	95
2.2.4.1	Contextualização Prévia da OUC MAESA	95
2.2.4.2	Ensaio da Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana para a OUC MAESA .	101
3	A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A OUC MAESA	118
3.1	A CIDADE COMO UM ESPAÇO COMUM	118
3.1.1	Os Bens Comuns e os Projetos Urbanos	118
3.1.1.1	A Cidade como um Bem Comum	118
3.1.1.2	Cidade Contemporânea: Dinâmicas Interativas e o Projeto Urbano Territorial	123
3.1.2	O Meio Ambiente e o Turismo Cultural	127
3.1.2.1	Soluções Urbanas Baseadas em Ecossistemas	127
3.1.2.2	Cultura, Turismo e Desenvolvimento Econômico	134
3.1.3	<i>Spiritu Loci</i>, Arqueologia Industrial e Projetos Urbanos	142
3.1.3.1	O Espírito do Lugar e Identidade	142
3.1.3.2	A Arqueologia Industrial	145
3.1.3.3	Os Sítios Urbanos e o Museu de Território	149
3.1.3.4	Reabilitação Urbana em Áreas Centrais	156
3.2	MAESA – O COMUM CONTEXTUALIZADO	162
3.2.1	Evolução Urbana, Eberle e a MAESA	163
3.2.1.1	Evolução Urbana de Caxias do Sul	163
3.2.1.2	Eberle e a Construção do Patrimônio Industrial	168
3.2.1.3	MAESA – A Formação do Patrimônio Cultural	178
3.2.1.4	MAESA – A Transformação da Função Social da Propriedade	182
3.2.1.5	MAESA – O Tombamento do Patrimônio Cultural	185
3.2.2	A Concepção do Projeto Urbano MAESA	189
3.2.2.1	As Diretrizes de Sustentabilidade na Concepção do Projeto Urbano	191
3.2.3	Sustentabilidade – Cultura e Desenvolvimento Socioeconômico	196
3.2.3.1	Antecedentes: a Construção do Diálogo e o Impasse Aberto	197

3.2.3.2	Poder Público e Participação Social	199
3.2.3.3	Operação Urbana Consorciada: entre o Símbolo e o Instrumento	204
3.3	APLICABILIDADE DA OUC MAESA – DESAFIOS E SOLUÇÕES	207
3.3.1	Planejamento da Implementação	209
3.3.1.1	Gestão Pública e Estrutura Organizacional	209
3.3.1.2	Unidade de Gestão de Projetos Urbanos	213
3.3.2	Contratações Públicas Sustentáveis	215
3.3.2.1	Fundamentos das Aquisições Públicas	215
3.3.2.2	Parcerias Público-Privadas – Refletindo Limites e Controvérsias	224
3.3.2.3	A Implantação da Política Urbana – Complexidade e Contradição	217
3.3.2.4	Desafios e Soluções na Implementação de Projetos Urbanos	227
3.3.3	OUC – Instrumento na Proteção do Patrimônio Cultural	235
3.3.3.1	A OUC como Instrumento Inovador para Caxias do Sul	235
3.3.3.2	OUC MAESA – Propostas para a Implementação e os Próximos Passos	238
4	CONSIDERAÇÕES FINAIS	243
	REFERÊNCIAS	250

APÊNDICES

APÊNDICE A – Bibliometria Exploratória

APÊNDICE B – DIPPAHC: autorização de uso de documentos

APÊNDICE C – AHMJSa: autorização de uso de imagem

APÊNDICE D – Princípios de Direito associados à função social da cidade

ANEXOS

ANEXO A – COMPAHC: UAB – Pedido de Tombamento da MAESA

ANEXO B – COMPAHC: ATA da Reunião Ordinária

ANEXO C – COMPAHC: Recomendação de Tombamento da MAESA

ANEXO D – DIPPAHC: Ficha de Inventário da MAESA

ANEXO E – Lei de Doação – Lei Estadual nº 14.617/2014.

ANEXO F – Declaração de Tombamento da MAESA

ANEXO G – Criação da Comissão Especial – Decreto Municipal nº 17.284/2014

ANEXO H – Matrícula e Escritura do Imóvel

ANEXO I – Termo de Compromisso do Estado RS com o Município de Caxias do Sul

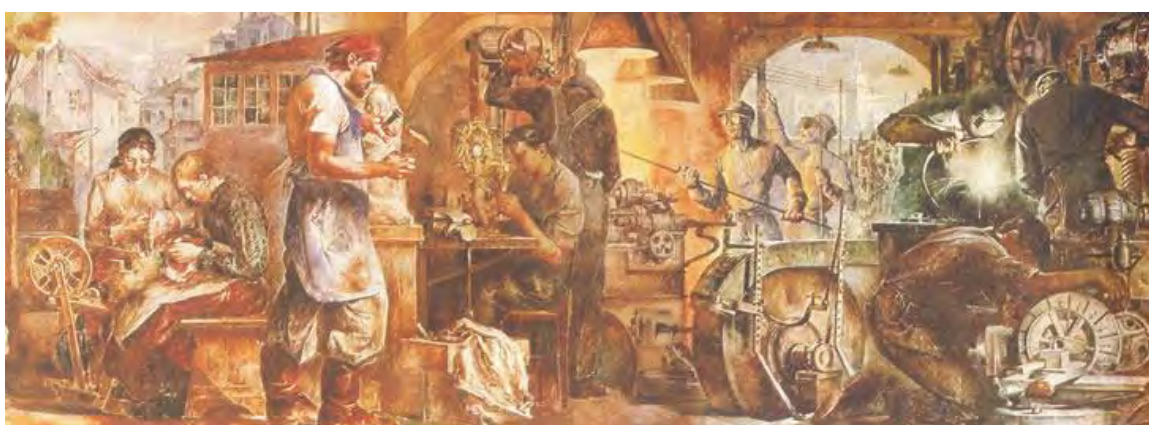
ANEXO J – Projeto de Intervenção – Programa de Necessidades e Cronograma

ANEXO K – Revista EXAME. Guia de Imóveis 2018 (trechos da reportagem)

1 INTRODUÇÃO

Aldo Locatelli foi um importante artista italiano que realizou a obra *Do Berço Itálico à Nova Pátria Brasileira*,¹ uma pintura encomendada pelo Município e pela Comissão Festa da Uva (1954) para a inauguração do Pavilhão de Exposições da Festa Nacional da Uva em Caxias do Sul. Segundo Luiza Horn Iotti e Daysi Lange, o painel ilustra as relações socioeconômicas estabelecidas pelos imigrantes na Serra Gaúcha, uma vez que representa o valor do trabalho e a construção de riqueza como elementos culturais de Caxias do Sul (Figura 1).

Figura 1 – *Do Berço Itálico à Nova Pátria Brasileira* – pintura de Aldo Locatelli²



Fonte: As Boas Coisas da Vida.³ Trecho da obra original existente no acervo AHMJSA (Vide Apêndice C).

Sob essa perspectiva, a comunidade caxiense ostenta um vínculo de pertencimento com a MAESA. A antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – Fábrica 2 (MAESA) representa o legado da memória coletiva do trabalho associado ao desenvolvimento socioeconômico de Caxias do Sul. Esse patrimônio cultural (Figura 2) constitui um complexo fabril de 53 mil m² em arquitetura manchesteriana com tipologia industrial, singularidade que lhe conferiu proteção por meio do Tombamento.

¹ O italiano Aldo Locatelli realizou pinturas importantes em Caxias do Sul, como na Igreja São Pelegrino. Em sua estadia no Município, foi o autor do painel alusivo à história da imigração na Região de Colonização Italiana (RCI) do Rio Grande do Sul e os grupos locais. A obra de 1954 se encontra exposta no mezanino do prédio do Centro Administrativo Municipal de Caxias do Sul. (LANGE, Daysi; IOTTI, Luiza Horn. *Do itálico berço à nova pátria brasileira: o sementeiro e o cultivo da terra*. In: *MÉTIS: história & cultura*. v. 11, n. 22. Caxias do Sul: EDUCS, 2012, p. 161-162. Disponível em: <http://www.ucs.br/etc/revistas/index.php/metis/article/view/1560>. Acesso em: 20 fev. 2021.)

² Em síntese, o painel ilustra o espírito do povo caxiense, pois “Segundo Brambatti (2003, p. 71), o artista “soube retratar a passagem de uma economia agrária para uma economia industrial”, sobretudo quando os valores do trabalho e da determinação surgem como representações das marcas intrínsecas da etnia italiana, que foram perpetuadas e eternizadas nas práticas de seus descendentes.

³ Disponível em: <http://asboascoisasdavida.com.br/sobre-trabalho-e-valor>. Acesso em: 01 dez. 2018.

Figura 2 – Imagem aérea do Complexo MAESA e o território urbano



Fonte: Prefeitura Municipal de Caxias do Sul (PMCS, 2016)⁴

No âmbito legal, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Caxias do Sul (PDDI), instituído pela Lei Complementar nº 589/2019, estabelece a função social da propriedade (art. 106, incisos I, II e III). Dentre os instrumentos da Política Urbana, essa Lei prevê a Operação Urbana Consorciada (OUC) no art. 136 onde se lê: “Fica demarcada a área do Complexo MAESA como passível de aplicação de Operação Urbana Consorciada, com delimitação de entorno e regramentos a serem definidos por meio de estudos e legislação específica”, no art. 137, expressando a função social da MAESA na cidade de Caxias do Sul.

O Estatuto da Cidade estabelece, nos artigos 32 a 34, o instrumento da Política Urbana Operação Urbana Consorciada que tem por objetivo subsidiar a elaboração de um Grande Projeto Urbano⁵. A Operação Urbana Consorciada permite articular os demais instrumentos da política de desenvolvimento urbano – prevista na Constituição Federal de 1988, nos artigos 182 e 183 – porque combina a forma de gestão, a viabilidade e o financiamento de projetos urbanos.

De forma específica, a Lei Estadual nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014, em seu artigo 2º indica a destinação do Complexo MAESA como de “uso público especial com finalidade cultural, de instalação de equipamentos públicos e de funcionamento de órgãos

⁴ Imagem disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2016/03/assinatura-da-escrituracao-da-maesa-ocorre-nesta-quinta-feira>. Acesso em: 25.ago.2019.

⁵ Estatuto da Cidade tem como definição de Operação urbana consorciada. “o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação de proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental. (grifos nossos)

públicos, em que seja garantido o manejo sustentável do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído”. As diretrizes para intervenção arquitetônica e urbanística do Complexo Cultural e Turístico MAESA, nome designado no documento de referência “Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão da MAESA⁶”, conhecido por “Projeto de Intervenção” ou “Plano de Ocupação”. Esse documento torna eficaz a Lei de Doação do bem para o Município de Caxias do Sul.

No planejamento territorial, o Complexo Cultural e Turístico MAESA assume características de um Grande Projeto Urbano em Caxias do Sul. Tendo mobilizado esforços de vários governos, autoridades públicas e atores sociais – comunidade, empresas, instituições de ensino superior, em diferentes períodos na história da evolução urbana de Caxias do Sul – o Projeto Urbano MAESA tem potencial para promover a renovação urbanística do lugar, desencadeando um processo de transformação de seu entorno e de sua área de influência no território. A implantação do Complexo Cultural e Turístico MAESA abrange implicações socioeconômicas regionais, uma vez que a área de influência da MAESA pode alcançar a posição de marco cultural do Estado do Rio Grande do Sul e da Serra Gaúcha.

Nesse contexto, a viabilização de Grandes Projetos Urbanos, especialmente aqueles relacionados à preservação do patrimônio cultural, envolve aspectos sociais e econômicos que demandam um olhar sistêmico do equipamento MAESA. Dessa forma, a área de conhecimento do Direito assume relação transdisciplinar com a Arquitetura e Urbanismo, de modo que ambas as ciências se encontram, contribuindo para que sejam estabelecidas instâncias de planejamento territorial para a viabilização jurídica e econômica do equipamento cultural. Essa relação colabora com as análises dos impactos sociais, econômicos e ambientais das intervenções arquitetônicas e urbanísticas que são decorrentes do projeto urbano.

No estudo dos Grandes Projetos Urbanos, os temas são interdisciplinares. Assim, esta pesquisa não segue uma matriz teórica específica, mas explora a diversidade que norteia a realização das intervenções urbanas, frente às subjetividades e temas atinentes ao patrimônio cultural. Sob esta perspectiva pluralista, a presente dissertação apresenta uma pesquisa aplicada, objetivando estudar e analisar os elementos que envolvem os bens históricos e culturais, a função social da cidade e os Grandes Projetos Urbanos. Como objeto ela foca nos aspectos jurídicos da proteção do patrimônio industrial e na possibilidade ou viabilidade da aplicação da Operação Urbana Consorciada como instrumento para o caso da MAESA.

⁶ Documento entregue ao Governo do Estado do Rio Grande do Sul pela Prefeitura Municipal de Caxias do Sul em dezembro de 2015 e que vincula a Lei Estadual à implementação do Projeto de Intervenção. O documento está disponível na Câmara Municipal de Caxias do Sul, sob a guarda da Frente Parlamentar “A Maesa é Nossa.”

Portanto, a pesquisa requer um olhar sistêmico sobre o patrimônio cultural *lato sensu* e o patrimônio industrial *strictu sensu*, bem como sobre a função social da cidade, os Grandes Projetos Urbanos e as interações que dão forma e função para as cidades contemporâneas. Isso se deve à pluralidade de temas vinculados aos aspectos históricos, às políticas públicas, à participação democrática e ao meio ambiente natural e construído.

Nesse sentido, como problema de pesquisa, questiona-se: a Operação Urbana Consorciada pode ser instrumento eficaz de proteção do Patrimônio Cultural, capaz de articular gestão pública, políticas públicas e desenvolvimento socioeconômico, em prol da sustentabilidade urbana e ambiental e do exercício do Direito Fundamental ao Patrimônio Cultural, na perspectiva de implantação do caso do Complexo Cultural e Turístico MAESA?

A metodologia da pesquisa segue a orientação epistemológica analítica-indutiva. O estudo de caso ocorre na área das ciências sociais aplicadas, uma vez que o Projeto Urbano MAESA se encontra presente na pauta das discussões do planejamento urbano e cultural de Caxias do Sul, a partir das quais vai sendo construído o raciocínio frente a um caso complexo para que se possa chegar a conclusões mais amplas do que o conteúdo básico preliminar. Ademais, a sistematização do conteúdo possui caráter exploratório, apoiado na revisão de literatura, em eventos especializados e na análise de documentos, constituindo uma narrativa lógica e incremental de temas com a finalidade de alcançar a complexidade do caso do projeto urbano MAESA. Essa construção vale-se da análise qualitativa das pautas que envolvem o Direito à Cultura e o Direito à Cidade, identificando os pontos-chave atinentes ao tema e propondo reflexões a partir de casos aplicados. Enquanto isso, traz de forma interativa o estudo de caso da MAESA para a discussão dentro dos tópicos propostos, tendo em vista a implementação da Operação Urbana Consorciada MAESA (OUC – MAESA).

Foi realizada, ainda, a bibliometria exploratória na base *Scopus* e *Web of Science* a fim de mapear as produções científicas por palavras-chave, periódicos e artigos relevantes publicados entre 2010 e 2020 acerca do tema proposto. Com base no contexto desta pesquisa estar associada à área das ciências sociais aplicadas, as expressões mais relevantes demonstraram melhor campo semântico para *Consortium Urban Operation* no âmbito do urbanismo e políticas públicas e a sua aderência para a expressão *Large-scale Urban Projects*. Ainda, a partir da análise geral e das co-ocorrências das palavras dos *clusters* identificados a partir dos termos “*cultural heritage*” AND “*law*”, demonstrou-se imperativo o desafio apresentado na modelagem, que é o de promover e implementar intervenções urbanas que promovam a transformação das funções do território (*population, data e regime*), na forma

como pessoas se relacionam (*life e education*) com os espaços públicos e privados (*city e building*) e a importância no meio científico da proteção por meio de leis (*law*) e direitos (*human right*) em relação à proteção do patrimônio cultural (*cultural heritage*). Os resultados obtidos estão sistematizados no Apêndice A.

Cumprido esclarecer que esta autora esteve envolvida no processo de proteção do patrimônio industrial MAESA, tendo atuado em várias entidades relacionadas ao caso. Foi representante da Associação dos Engenheiros, Arquitetos, Agrônomos, Químicos e Geólogos de Caxias do Sul (SEAAQ) na elaboração do “Projeto de Intervenção”, também representou o Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB) na elaboração do “Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência” e na elaboração do Parecer Técnico preliminar das condições de Sustentabilidade Ambiental do Complexo MAESA. Colaborou, ainda, como Assessora de Governo no Projeto MAESA da Secretaria do Planejamento (SEPLAN), uma estrutura criada pelo Prefeito Municipal para a implementação do Projeto de Intervenção. Portanto, diversas informações e reflexões aqui trazidas são oriundas deste envolvimento durante o período de 2015 a 2020.

As fontes consultadas incluíram pesquisa documental acerca do Complexo MAESA, revisão de literatura, legislação e documentação (Apêndices de A a D e Anexos de A a K), consultas técnicas, bem como capacitações específicas⁷ a fim de direcionar com maior precisão os temas e assuntos abordados, permitindo análises comparativas e prescritivas relacionadas aos temas da pesquisa. A partir disto, a programação da pesquisa apresenta, por analogia, os conceitos de fundo: o Espírito das Leis – ao tratar da proteção do patrimônio cultural, função social da cidade e os Princípios de Direito; o Espírito do Lugar – ao tratar da cidade e da formação do espaço urbano; e o Espírito do Povo – que discute os temas relacionados às ações e às interações na construção de uma identidade local.

Nesta pesquisa, a Operação Urbana Consorciada é estudada através das temáticas do patrimônio cultural, da legislação e dos Grandes Projetos Urbanos, sendo estruturados de forma incremental no desdobramento dos conteúdos específicos que vão sendo apresentados e discutidos de forma interativa ao caso que envolve a MAESA. Por fim, a análise culmina na análise do caso do patrimônio industrial MAESA, propriamente dito, ao discutir a

⁷ Capacitações previstas no projeto de pesquisa: (a) Smart City Expo Curitiba – Prefeitura de Curitiba e Fira Barcelona; (b) I Congresso O Comum e os Commons – UCS; (c) Dia do Patrimônio Cultural – MPRS CAOMA; (d) *Cultural Heritage Enhancement - Sapienza Università di Roma*/UCS; (e) Congresso Brasileiro de Arquitetos – IAB/RS, CAU/BR e CAU/RS; (f) *Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos – Lincoln Institute of Land Policy*; (g) Seminário Internacional Patrimônio + Turismo – IPHAN; (h) Curso ICMS Cultural – IEPHA-MG, (i) 1º Curso de Direito do Patrimônio Cultural – Instituto O Direito Por um Planeta Verde.

aplicabilidade do instrumento da Política Urbana Operação Urbana Consorciada na proteção do patrimônio cultural no território. Para tanto, a pesquisa está estruturada como segue.

O Capítulo 2 aborda, no primeiro momento, o patrimônio cultural e os conceitos a ele associados para entender como a Cultura transita no texto constitucional a fim de ser compreendida como um Direito Fundamental. A seguir, são tratadas as formas de proteção dos bens culturais, com destaque para o instrumento da Política Urbana Tombamento, bem como os demais elementos que constituem a proteção jurídica do patrimônio cultural. Logo, é abordada a função social da cidade, quando o Plano Diretor integra os bens culturais no planejamento territorial. Então, antes de discutir a interdisciplinaridade dos temas que envolvem os Grandes Projetos Urbanos, verifica-se que é preciso entender os Princípios de Direito associados aos temas propostos na pesquisa.

A partir desta base referencial, no segundo momento, são apresentados os Grandes Projetos Urbanos, quando são estudados seus fundamentos, tipologias e suas características específicas, bem como os conceitos-chave acerca dos mercados de solo e mecanismos de captura de mais-valias⁸ para a viabilização de projetos de transformação do território. Na sequência, é apresentado o contexto do surgimento das Operações Urbanas Consorciadas, objeto desta pesquisa e instrumento criado no Estatuto da Cidade para o planejamento e implementação de projetos urbanos, na promoção de transformações estruturais no território, na qualificação ambiental e em melhorias sociais nas cidades. Por fim, é feita a contextualização da Operação Urbana Consorciada, propondo um ensaio de sua aplicação nos termos da Lei, baseada nas diretrizes do Estatuto da Cidade, frente aos instrumentos legais existentes e às informações disponíveis em Caxias do Sul acerca do caso da MAESA.

O Capítulo 3 faz o aprofundamento da discussão sobre como se pode ampliar direitos a partir de Grandes Projetos Urbanos. Esse capítulo incorpora, em três momentos, o assunto da formação do espaço urbano na perspectiva dos bens comuns, cuja abordagem ajuda a esclarecer as questões relacionais que envolvem as Operações Urbanas Consorciadas.

No primeiro momento, procura-se entender a Operação Urbana Consorciada para além do âmbito jurídico, a partir de uma perspectiva antropológica, através de uma abordagem do tema do Comum e dos Commons nas relações de Estado, mercado e sociedade e como ocorrem as relações dinâmicas que se traduzem nos projetos urbanos contemporâneos. Também, são

⁸ Nesta pesquisa, a expressão “mais-valia” faz referência ao instrumento “solo criado” no Brasil e alude ao termo *plusvalías* (língua espanhola) e ao *value sharing* (língua inglesa). Dessa forma, fica evidenciada a diferença de sentido da expressão quanto àquela utilizada no contexto da Economia proposto por Carl Marx “mais-valia”, que envolve a exploração do trabalho assalariado e o ganho de capital.

discutidas estratégias de desenvolvimento socioeconômico com foco na sustentabilidade ambiental, que tira partido do capital natural e do capital cultural, associado ao Turismo. Assim, o entendimento acerca da formação da identidade dos lugares de memória é contextualizado na arqueologia industrial, no aprofundamento das questões referentes ao que está sendo objeto de proteção cultural – o sítio urbano industrial. Como fechamento do primeiro momento são trazidas as experiências de reabilitação urbana de áreas centrais na formação ou recuperação histórica de lugares de memória frente às demandas contemporâneas nas cidades.

No segundo momento, é trazida a abordagem sociológica daquilo que torna a MAESA um bem comum que contextualiza a formação do patrimônio cultural a partir da sua evolução histórica e como a comunidade se organiza na construção do Projeto Urbano a partir de um patrimônio cultural, reiterando a força simbólica do patrimônio industrial na formação do espaço urbano e na memória coletiva – razão pela qual a MAESA transcende o objeto arquitetônico. No terceiro momento, aborda-se os temas associados diretamente aos aspectos procedimentais que envolvem as Operações Urbanas Consorciadas a partir da perspectiva da administração pública para a implementação da OUC MAESA, que inclui o Complexo Cultural e Turístico MAESA. São ainda discutidos os desafios e soluções das contratações públicas, bem como a aplicabilidade da Operação Urbana Consorciada MAESA como instrumento inovador de proteção do patrimônio cultural no Município de Caxias do Sul.

2 PATRIMÔNIO CULTURAL E CIDADE NOS PROJETOS URBANOS

Este capítulo aborda os elementos inerentes à Cultura e à salvaguarda do patrimônio cultural protegido, que tem reflexo no planejamento territorial na forma do Plano Diretor. Dessa forma, é realizada uma incursão acerca das características inerentes aos bens culturais, à função social da cidade e aos princípios de Direito associados ao caso. Este conhecimento é complementado com o estudo dos Grandes Projetos Urbanos, cujas especificidades inerentes aos projetos dessa natureza aportam os meios para desenvolvimento do planejamento estratégico territorial, por meio da Operação Urbana Consorciada para sua implementação no Brasil, tendo em perspectiva a proteção do patrimônio cultural no estudo do caso da Operação Urbana Consorciada MAESA.

2.1 O PATRIMÔNIO CULTURAL E A FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

A cidade é uma construção humana que estabelece interdependências com o meio ambiente natural,⁹ assim como os bens culturais, cujos artefatos são decorrentes de uma produção humana sob a qual repousam seus próprios valores.¹⁰ A fundamentalidade do patrimônio cultural, a diferenciação dos conceitos e os princípios do Direito que são aplicados aos bens culturais no contexto do planejamento territorial são elementos importantes para abrir a discussão que segue acerca da cidade como um espaço comum e dos instrumentos que realizam o Direito à Cidade e o Direito ao Patrimônio Cultural.

Os temas apresentados neste trabalho são orientados a partir dos elementos que constituem a proteção do patrimônio cultural pelo Direito, na perspectiva do estudo do caso do Complexo Cultural e Turístico MAESA. Este é um conjunto arquitetônico manchesteriano com tipologia industrial de 53 mil metros quadrados que constitui arqueologia industrial no Município de Caxias do Sul, o qual desde 2015 se encontra protegido por Tombamento¹¹ municipal (Anexo F). Ele deverá ser transformado no Complexo Cultural e Turístico MAESA,

⁹ RECH, Adir Ubaldio; RECH, Adivandro. Cidade sustentável, direito urbanístico e ambiental: instrumentos de planejamento. Caxias do Sul, RS: Educs, 2016. p. 19.

¹⁰ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. Constituição Federal Assegura Ampla Proteção ao Patrimônio Cultural do País. Ambiente Jurídico. 11 ago. 2018. [2018c]. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2018-ago-11/constituicao-assegura-ampla-protecao-patrimonio-cultural-pais?imprimir=1#_ftn11. Acesso em: 1 set. 2020.

¹¹ Declaração de Tombamento de MAESA – Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – Fábrica 2, assinada pelo Prefeito Municipal de Caxias do Sul e Secretária da Cultura em 28 de janeiro de 2015, em decorrência do Processo Administrativo nº 2011/016677 proposto pela União de Associações de Bairros de Caxias do Sul. O bem cultural foi inscrito no Livro do Tombo em 02 de junho de 2015.

promovendo a reabilitação do lugar de memória e o desenvolvimento socioeconômico local e regional na Serra Gaúcha.

Tendo em vista que, no Plano Diretor, o bem cultural MAESA motivou sua vinculação ao instrumento da Política Urbana Operação Urbana Consorciada, ele acabou por conferir sentido para este instrumento na Política Urbana municipal. Já que no Plano Diretor o perímetro da Operação Urbana Consorciada MAESA é definido no exato limite físico do conjunto edificado tombado, as discussões apresentadas nesta pesquisa precisam estar associadas. Portanto, sendo o Complexo MAESA um bem patrimonial apto a ser transformado em um equipamento urbano, definido na forma da Lei¹² como de finalidade cultural e para a instalação de órgãos públicos no Município, o equipamento urbano incorpora subjetividades simbólicas.

2.1.1 A Fundamentalidade do Patrimônio Cultural

2.1.1.1 A Cultura e o Patrimônio Cultural

A Revolução Francesa ocorrida no século XVIII (período de 1789 a 1799) foi um marco na preservação dos bens culturais em âmbito global. Ao mesmo tempo em que a nação assumiu o poder político do Estado, com a transferência dos bens do clero, dos emigrados e da Coroa para a nação, houve a necessidade de empreender esforços no sentido de promover sua documentação e instrumentalizar a proteção do patrimônio nacional para a posteridade. Assim, insinua o início de uma política de preservação dos bens patrimoniais, difundindo o princípio da dignidade humana.¹³

A Procuradora de Justiça Ana Maria Moreira Marchesan, pesquisadora notória das causas relacionadas ao meio ambiente e ao patrimônio cultural, em referência ao pensamento de Darci Ribeiro, chama a atenção para a formação sociocultural que – estruturada por elementos adaptativos ao meio ambiente natural, elementos associativos em termos de relações interpessoais e, ainda, elementos ideológicos no sentido incremental – incorpora técnicas que dialogam com a produção, a sociedade, as crenças, a comunicação e, além desses, com a ordenação de valores.¹⁴ Nessa conceituação, tais apontamentos são importantes para apoiar a construção do entendimento acerca do patrimônio cultural como um Direito Fundamental a ser

¹² RIO GRANDE DO SUL. Lei nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014. Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2014.

¹³ MARCHESAN, 2007, p. 33.

¹⁴ MARCHESAN, 2007, p. 18.

protegido para a presente e futuras gerações.

Para entender o objeto e a função desta pesquisa, é preciso diferenciar o que é Cultura do que é patrimônio cultural, especialmente na proteção constitucional do patrimônio cultural brasileiro. A Cultura é um termo plural e de complexa definição. No contexto desta pesquisa, permite-se ensaiar que Cultura é aquilo que se origina da produção humana e revela a expressão de uma identidade que pode ser percebida na diferenciação entre os modos de saber e de fazer dos povos, assim incorporando sentido material e imaterial ao termo. Portanto, a Cultura tem raízes humanísticas e espirituais, cumprindo função antropológica e sendo caracterizada como um bem comum e um legado que permeia diferentes gerações. Segundo Marchesan, nem tudo o que é Cultura é patrimônio cultural, pois a Cultura é uma concepção antropológica de complexa definição¹⁵ e, adotando os conceitos de Roque de Barros Laraia, o termo advém da vida em sociedade e, ainda, conforme sua origem.¹⁶

Tendo por base os termos sinônimos bens e patrimônio, a historiadora e professora de arquitetura e urbanismo da *Université de Paris VIII*, laureada com o *Grand Prix National du Patrimoine* em 1995, Françoise Choay instrui que o termo remete ao sistema familiar, que envolve a economia e o âmbito jurídico. A partir disto, a evolução do termo aduz um sistema social antigo onde vão sendo associados adjetivos que qualificam o termo tais como: natural, histórico, artístico e cultural. Por exemplo, entende-se por patrimônio histórico as coisas que se destinam à fruição comunitária (pública), tais como obras-primas das belas artes, além dos saberes e fazeres humanos, oriundos de um passado comum.¹⁷

Ensina Françoise Choay que “um edifício só se torna ‘histórico’ quando se considera que ele pertence ao mesmo tempo a dois mundos: um mundo presente, e dado imediatamente, o outro passado e inapreensível.”¹⁸ Nesse sentido, a expressão “patrimônio histórico” remete (i) ao patrimônio (ou bens) enquanto legado intergeracional, (ii) ao histórico enquanto sentido atemporal atribuído aos bens que, no contexto dessa pesquisa, possuem forma e função.

Contudo, os atributos conferidos aos bens culturais como histórico, artístico, paisagístico, entre outros, são em verdade aspectos de valoração – tema explorado adiante.

¹⁵ MARCHESAN, 2007, p. 13-18.

¹⁶ Segundo Laraia, o termo Cultura alude a sensíveis variações de etimologia, quais sejam: na germânica, *Kultur* designa os aspectos espirituais; na francesa, *Civilization* designa os aspectos materiais da comunidade; na inglesa, *Culture* designa os conhecimentos ou hábitos adquiridos, tais como crenças, artes, leis, costumes e moralidade. (LARAIA, Roque de Barros. *Cultura: um conceito antropológico*. 3 ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1988, p. 30. *apud* MARCHESAN, 2007, p. 18.)

¹⁷ CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*. Tradução: Luciano Vieira Machado. 4. ed. São Paulo: UNESP, 2006, p. 11.

¹⁸ Choay acompanha o entendimento idealista e estruturalista de Viollet-Le-Duc em relação a restauração de edifícios medievais e monumentos clássicos. (CHOAY, 2001, p. 158.)

Ademais, a Constituição Brasileira adota a expressão “patrimônio cultural brasileiro” (art. 215 e art. 216), na qual o termo “cultural” confere um sentido mais amplo ao patrimônio, uma vez que concentra o feixe de valores no aspecto material e imaterial e, ainda, ao *savoir-faire*¹⁹ que toca o espírito humano.²⁰

A sociedade contemporânea tem sua história marcada por um sistema patriarcal pautado essencialmente na materialidade, forjando o conceito de bem ou patrimônio ao legado das famílias e seus sucessores. Nesse sentido, os bens eram caracterizados como valores monetários, artefatos, imóveis, animais e até mesmo pessoas. Por sua vez, o termo “patrimônio” assume relação com o sentido de “herança”, em referência ao que pertence a um ou mais indivíduos e que é passado de uma geração à outra, constituindo, portanto, um legado geracional passível de tutela.

O Direito Ambiental acolhe as questões relacionadas ao Patrimônio Cultural. De acordo com a Convenção sobre a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural,²¹ na Conferência Geral da Organização das Nações Unidas para Educação, a Ciência e a Cultura – UNESCO, reunida em Paris em 1972, apresenta a definição:

I. DEFINIÇÃO DE PATRIMÔNIO CULTURAL E NATURAL

ARTIGO 1º

Para os fins da presente Convenção, são considerados “patrimônio cultural”:

- os monumentos: obras arquitetônicas, esculturas ou pinturas monumentais, objetos ou estruturas arqueológicas, inscrições, grutas e conjuntos de valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência,
- os conjuntos: grupos de construções isoladas ou reunidas, que, por sua arquitetura, unidade ou integração à paisagem, têm valor universal excepcional do ponto de vista da história, da arte ou da ciência,
- os sítios: obras do homem ou obras conjugadas do homem e da natureza, bem como áreas, que incluem os sítios arqueológicos, de valor universal excepcional do ponto de vista histórico, estético, etnológico ou antropológico.

Segundo o Promotor de Justiça Marcos Paulo de Souza Miranda, o patrimônio cultural constitui um direito difuso da humanidade (um Direito Fundamental), uma vez que da sua fruição resulta o exercício da cidadania e da dignidade humana.²² O que é reconhecido como

¹⁹ No contexto desse trabalho, o *savoir-faire* remete à consciência dos saberes e fazeres refletidos na arquitetura e influenciados pela Revolução Industrial no século XIX. (CHOAY, 2006, p. 153 e 154.)

²⁰ A CF/88, utiliza de forma generalista a expressão patrimônio histórico e cultural no art. 5º, inc. LXXXIII, art. 24, inc. VII e art. 30 inc. IX, mas de forma específica, no art. 215 e art. 216 a expressão “patrimônio cultural brasileiro” apresenta definição mais ampla e precisa, portanto a abordagem a ser usada neste trabalho.

²¹ UNESCO. Convenção sobre a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural. In: INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. Cartas Patrimoniais. 1995.

²² MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. *Patrimônio cultural e a função memorativa da propriedade na ótica do STJ*. Ambiente Jurídico. 21 set. 2019. [2018a]. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-set-21/patrimonio-cultural-funcao-memorativa-propriedade-stj>. Acesso em: 01 set. 2020.

patrimônio cultural faz referência a um “valor” pré-existente ao objeto. É, desse modo, aquilo que repousa sobre determinado bem, tal como um fato histórico, uma memória dos saberes e fazeres, uma paisagem ambiental e cultural ou um personagem que fez certa obra ou escultura, pois o determinado valor é o que toca o espírito.²³ Dessa característica única, pode-se entender que a Cultura é por natureza socialmente inclusiva.

Nesse sentido, Miranda alude ao pensamento do historiador austríaco e membro da Escola de Viena Max Dvorák,²⁴ ponderando,

Max Dvorák nos ensina que o patrimônio cultural está entre um dos mais importantes bens ideais responsáveis por provocar na coletividade um sentimento que está acima das preocupações e esforços materialistas do cotidiano. O grande mérito da satisfação que nos proporcionam hoje as obras de arte antiga reside no fato de que esse prazer não se limita a um determinado grupo de monumentos e nem é privilégio de certas classes sociais.²⁵

2.1.1.2 Constituição Federal, Meio Ambiente e Cultura

Henri Lefebvre afirma que a vida nas cidades no século XIX, a partir do advento da Revolução Francesa, pressupõe um espaço social democrático como lugar de encontros e trocas. É, portanto, um modo de viver coletivamente, especialmente a partir do urbanismo sanitalista de Haussmann em Paris, que marcou a aliança do capital natural no meio ambiente urbano, passando a configurar um novo sentido para a Comuna. Assim, a arquitetura e urbanismo tem promovido novos modos de viver no ecossistema social, no qual o aspecto cultural das centralidades passa a sustentar o que Lefebvre identifica como um núcleo de poder, sendo um “lugar de consumo e o consumo do lugar.”²⁶

A implementação de projetos de intervenções urbanísticas de grande escala implica em importantes transformações no território que, normalmente, envolvem processos sociais complexos para a garantia do exercício de direitos, especialmente no que diz respeito aos equipamentos públicos culturais, uma vez que envolvem também políticas culturais aliadas ao

²³ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. Os instrumentos de proteção ao patrimônio cultural material. In: 1º *Curso de Direito do Patrimônio Cultural*. Instituto O Direito por Um Planeta Verde. 30 nov. a 1º dez. 2020. [2020a]. Disponível em: <https://www.youtube.com/playlist?list=PLJx51746d6kSoI5B1AWJ6FzJr3pQ4J1pe>. Acesso em: 17 dez. 2020. (notas de aula)

²⁴ DVORÁK, Max. *Catecismo da preservação de monumentos*. São Paulo: Ateliê Editorial, 2008. p. 86-87 *apud* MIRANDA, 2018c.

²⁵ MIRANDA, 2018c.

²⁶ LEFEBVRE, Henri. *O direito à cidade*. Tradução: Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001, p.11-15. A expressão ecossistema social remete às relações no tecido urbano que permeia um lugar, aldeia ou cidade, onde ocorrem fenômenos sociais e culturais de modos de viver, sendo traduzido por uma sociedade urbana. (LEFEBVRE, 2001, p. 11).

planejamento territorial.²⁷ Ampliam, assim, o espectro de oportunidades e desafios para o exercício dos Direitos Fundamentais em relação ao patrimônio cultural.

Nas palavras do Juiz de Direito Ingo Wolfgang Sarlet,

Para a compreensão adequada do que são, afinal de contas, direitos fundamentais, não basta saber que se cuida de direitos assegurados pela ordem constitucional de determinado Estado, pois tal circunstância, embora essencial, por si só não é suficiente, ao menos de acordo com a evolução que marcou o constitucionalismo do Segundo Pós-Guerra e da qual o modelo adotado pelo nosso próprio constituinte de 1988 é tributário. Dito de outro modo, o conceito de direitos fundamentais também entre nós não se limita à condição de direitos positivados expressa (ou mesmo implicitamente) em determinada constituição: um Direito Fundamental não é, portanto, apenas um direito de matriz constitucional.²⁸

Para Sarlet, existe uma universalidade abstrata que envolve os Direitos Fundamentais originados dos direitos naturais, sendo, portanto, inalienáveis dos seres humanos. A partir da Declaração Universal da Organização das Nações Unidas, essa universalidade se concretiza e passa a ser incorporada ao Direito Internacional, que reconhece os Direitos Fundamentais de todos os humanos, de modo que esses vêm sendo construídos na forma de um direito constitucional internacional.²⁹ Assim, é demonstrada aderência dos Direitos Humanos³⁰ aos Direitos Fundamentais previstos na Constituição.³¹

²⁷ VAINER, Carlos. Grandes Projetos Urbanos: significado e formas de avaliação. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2013. p. 163-164.

²⁸ SARLET, Ingo Wolfgang. *O conceito de direitos fundamentais na Constituição Federal de 1988*. Direitos Fundamentais. Consultor Jurídico. 27 fev. 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-fev-27/direitos-fundamentais-conceito-direitos-fundamentais-constituicao-federal-1988?imprimir=1>. Acesso em: 27 dez. 2020.

²⁹ SARLET, Ingo Wolfgang. A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional. 11. ed. rev. atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2012. E-book. 1. 39.

³⁰ Nesta pesquisa, o contexto dos Direitos Humanos alude à Declaração Universal dos Direitos Humanos de 1948, como no “Artigo 22 - Todo ser humano, como membro da sociedade, tem direito à segurança social, à realização pelo esforço nacional, pela cooperação internacional e de acordo com a organização e recursos de cada Estado, dos direitos econômicos, sociais e culturais indispensáveis à sua dignidade e ao livre desenvolvimento da sua personalidade.” Ainda, o “Artigo 27 - 1. Todo ser humano tem o direito de participar livremente da vida cultural da comunidade, de fruir as artes e de participar do progresso científico e de seus benefícios. 2. Todo ser humano tem direito à proteção dos interesses morais e materiais decorrentes de qualquer produção científica literária ou artística da qual seja autor.” E o “Artigo 29 - 1. Todo ser humano tem deveres para com a comunidade, na qual o livre e pleno desenvolvimento de sua personalidade é possível. 2. No exercício de seus direitos e liberdades, todo ser humano estará sujeito apenas às limitações determinadas pela lei, exclusivamente com o fim de assegurar o devido reconhecimento e respeito dos direitos e liberdades de outrem e de satisfazer as justas exigências da moral, da ordem pública e do bem-estar de uma sociedade democrática. 3. Esses direitos e liberdades não podem, em hipótese alguma, ser exercidos contrariamente aos objetivos e princípios das Nações Unidas.” (ONU. OFFICE OF THE HIGH COMMISSIONER FOR HUMAN RIGHTS. *Declaração Universal dos Direitos Humanos*. Disponível em:

<https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=por>. Acesso em: 20 jun. 2021.)

³¹ Para esta diferenciação, ver: SARLET, Ingo Wolfgang. Conceito de direitos e garantias fundamentais. Enciclopédia jurídica da PUC-SP. Celso Fernandes Campilongo, Alvaro de Azevedo Gonzaga e André Luiz Freire (coords.). Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. Vidal Serrano Nunes Jr., Maurício Zockun,

Os Direitos Fundamentais, expressos na Constituição Federal de 1988 no Título II, não são limitados, uma vez que os princípios fundamentais que caracterizam a República Federativa do Brasil apresentam no art. 1º, inc. III, a dignidade da pessoa humana,³² que acolhe o indivíduo, fazendo referência direta aos Direitos Humanos, reconhecidos no âmbito internacional, tendo, portanto, sentido amplo e universal. Nota-se a referência de que “Todo o poder emana do povo, que o exerce por meio de representantes eleitos ou diretamente, nos termos desta Constituição” (art. 1º, Parágrafo único), em um desdobramento acerca dos valores sociais do trabalho e da livre iniciativa (inc. IV).

Outrossim, por objetivos fundamentais tem-se a construção de uma “sociedade livre, justa e solidária” (inc. I) e a promoção do “bem de todos” (inc. IV). Ainda, quanto às relações internacionais, ressalta-se no art. 4º a prevalência dos direitos humanos (inc. II) e a integração econômica, política, social e cultural dos povos da América Latina, sendo este o primeiro momento em que a Cultura é referenciada diretamente no texto constitucional. Além disso, no art. 5º, dos Direitos e Garantias Fundamentais, Capítulo I – Dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos, lê-se que “é livre a manifestação do pensamento, sendo vedado o anonimato” (inc. IV), sendo “livre a expressão da atividade intelectual, artística, científica e de comunicação, independentemente de censura ou licença” (inc. IX).

A estrutura do texto constitucional aborda os temas relacionados aos Direitos Fundamentais como aqueles essenciais para o ser humano. Estão, portanto, positivados no sistema jurídico brasileiro ao mesmo tempo em que parecem mesclar-se aos Direitos Humanos, de natureza universal, logo, supraconstitucional. Igualmente, constam implícitos na Carta Magna (Títulos I e II) e na Ordem Social, de forma vertical, a partir do Estado (Título III).

Para o entendimento de como o meio ambiente e a Cultura se posicionam no catálogo constitucional, pode-se verificar que o termo “meio ambiente” surge em essência associado aos Direitos Fundamentais, ao ordenamento federativo, ao ordenamento econômico e à Ordem Social. O termo “cultura” e suas variantes – culturais, cultural ou artístico – surgem associados de forma ampla, aos Princípios Fundamentais (Título I), aos Direitos Fundamentais (Título II) e, com maior ênfase, junto da Ordem Social (Título VIII), demonstrando o caráter antropológico associado à Cultura e à Cultura no meio ambiente.

Carolina Zancaner Zockun, André Luiz Freire (coord. de tomo). 1. ed. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/67/edicao-1/conceito-de-direitos-e-garantias-fundamentais>. Acesso em: 20 jun. 2021.

³² Opinião pessoal de que este inciso deveria ser o primeiro, pois é alusivo aos Direitos Humanos e entende-se que um Estado soberano deve priorizar a dignidade humana, acima das estruturas sociais.

Marchesan, ensina que “A cultura é tudo aquilo que é criado pelo homem. É também um conjunto de entes que, embora não sejam fruto da criação humana (ex. as paisagens naturais), são valorados pelo homem como bens culturais. [Uma vez que] não há sociedade sem cultura.”³³ Essa constatação reafirma a associação da Cultura à Antropologia enquanto ciência que estuda o homem e as relações sociais que estabelece.

O meio ambiente ecologicamente equilibrado efetiva a dignidade humana. Devido ao caráter abrangente demonstrado na questão da Cultura no texto constitucional brasileiro, pode-se compreender que a Cultura – enquanto dignidade da pessoa humana em termos *strictu sensu* e *lato sensu* – tem aspectos marcados por identidade, diversidade e interdependências dinâmicas, esta última sendo aquela com maior associação ao meio ambiente.

A Carta Magna brasileira, no art. 225, constitui como Direito Fundamental o meio ambiente ecologicamente equilibrado à sadia qualidade de vida. Desse modo, abre um amplo espectro de proteção que congrega o meio ambiente natural e, por conseguinte, inclui o meio ambiente cultural. Marchesan afirma que a condição de Direito Fundamental vincula os rigores procedimentais das cláusulas pétreas (art. 60), consoante o § 4º que impede Emenda Constitucional no texto referente aos direitos e garantias fundamentais.³⁴

O meio ambiente e a Cultura seguem caminhos próprios, mas se integram de forma recorrente, encontrando-se naturalmente no catálogo constitucional. Devido à extensão que o termo Cultura assume, importa ter clara a distinção dos seus desdobramentos, uma vez que estes passam a assumir natureza jurídica própria e, portanto, assento específico no ordenamento jurídico brasileiro quando confere aos entes federativos e à sociedade direitos e deveres e, ainda, apresenta tratamento integrado no art. 216 e no art. 225, pois aludem aos

[...] bens/valores imprescindíveis ao desenvolvimento espiritual do indivíduo, enquanto “portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira” e essenciais à sadia qualidade de vida.³⁵

No Estado do Rio Grande do Sul a legislação infraconstitucional apresenta compatibilidade com o que esta pesquisa propõe, demonstrando assim, a pertinência do elenco dos temas abordados. Para tanto, a Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, de 3 de outubro de 1989, no art. 117 dispõe,

³³ MARCHESAN, Ana Maria Moreira. *A tutela do patrimônio cultural sob o enfoque do direito ambiental*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007. p. 17.

³⁴ MARCHESAN, 2007, p. 107-109.

³⁵ MARCHESAN, 2007, p. 204.

Art. 177. Os **planos diretores**, obrigatórios para as cidades com população de mais de vinte mil habitantes e para todos os Municípios integrantes da região metropolitana e das aglomerações urbanas, além de **contemplar os aspectos de interesse local, de respeitar a vocação ecológica, o meio ambiente e o patrimônio cultural**, serão compatibilizados com as diretrizes do planejamento do desenvolvimento regional.

§ 1.º Os demais Municípios deverão elaborar **diretrizes gerais de ocupação do território que garantam, através de lei, as funções sociais da cidade e da propriedade**, nestas incluídas a vocação ecológica, o meio ambiente e o patrimônio cultural. (grifos nossos)

A Constituição Estadual, no art. 221, inc. V, alíneas “d” e “e”, dispõe sobre os direitos culturais garantidos pelo Estado, incluindo-se o acesso ao patrimônio cultural gaúcho, que inclui monumentos, edificações e demais espaços públicos destinados às manifestações políticas, artísticas e culturais”, bem como “os conjuntos urbanos e sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, científico e ecológico.” Outrossim, o art. 222 assegura a participação democrática em conjunto com o Poder Público, cuja colaboração das partes “protegerá o patrimônio cultural, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamentos, desapropriações e outras formas de acautelamento e preservação.”

Ademais, na Lei do Desenvolvimento Urbano, Lei Estadual nº 10.116/1994, o art. 2º aponta que o desenvolvimento urbano deve observar a “adequação da propriedade imobiliária à sua função social” (inc. VIII) e a “proteção, preservação e recuperação do meio ambiente e do patrimônio natural e cultural” (inc. IX). O art. 4º remete ao dever do Estado em “instituir áreas de interesse especial, notadamente para fins de integração regional, proteção ambiental, turismo, proteção e preservação de patrimônio natural e cultural” (inc. IV). O art. 27 dispõe sobre o disciplinamento do parcelamento do solo pelo Estado na “proteção do patrimônio histórico, artístico, arquitetônico, arqueológico, antropológico, paleontológico e científico, dos monumentos naturais, paisagens e locais notáveis por sua singularidade ou interesse turístico” (§ 4º, inc. IV). Ademais, o art. 40 destaca a realização de Inventário dos bens culturais (§ 1º) e sobre a integração do entorno com a área de vizinhança ou ambiência dos bens culturais (§ 2º). E, ainda, o art. 43 admite “áreas de urbanização restrita” em caso de “necessidade de preservação do patrimônio cultural em geral” (inc. II).

2.1.1.3 Diretrizes Fundamentais dos Instrumentos de Proteção da Cultura

Em relação à proteção da Cultura, em matéria de Direitos Humanos, cabe um destaque ao Protocolo de San Salvador (El Salvador, 1988), onde o Brasil ratificou o texto através do

Protocolo Adicional à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em Matéria de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais, como segue:

Decreto Federal nº 3.321/1999.

Preâmbulo: [...] de acordo com a Declaração Universal dos Direitos do Homem e com a Convenção Americana sobre os Direitos Humanos, só pode tornar-se realidade o ideal do ser humano livre, isento de temor e da miséria, se forem criadas condições que permitam a cada pessoa gozar de seus direitos econômicos, sociais e culturais, bem como de seus direitos civis e políticos; Levando em conta que, embora outros **instrumentos internacionais**, tanto de âmbito universal como regional, **tenham reconhecido direitos econômicos, sociais e culturais fundamentais**, é muito importante que esses direitos sejam reafirmados, desenvolvidos, aperfeiçoados e protegidos [...].³⁶ (grifos nossos)

No texto Constitucional, o *caput* do art. 5º alude ao Princípio da Igualdade, de direitos comuns; ao Princípio da Liberdade, de expressão artística, de acesso à Cultura; e ao direito de propriedade, sendo este último passível de restrições quando vinculado ao Tombamento. Esse instrumento atribui função social ao bem imóvel, imponto ao proprietário deveres em benefício da coletividade, tornando o bem como de interesse difuso, o que legitima ações judiciais suplementares, tais como a ação popular de proteção e a ação civil pública.

Outrossim, é possível aferir vinculação da Cultura junto aos Direitos Sociais no art. 6º no tocante à Educação, Esporte e Lazer, sendo reforçado no art. 208 que assegura criação artística e no art. 217 que assegura manifestações desportivas e de lazer, respectivamente.³⁷

O texto constitucional alude ao Princípio da Prevenção no aspecto transindividual e intergeracional, quando atribui ao Estado a garantia dos direitos culturais e das fontes de Cultura. Reconhece, ainda, o espectro dos bens culturais em materiais e imateriais, tomados individualmente ou em conjunto, tais como os conjuntos e os sítios de valor histórico. Importa destacar a proteção do patrimônio cultural brasileiro na forma da colaboração entre o Poder Público e a comunidade, onde são ainda apontados os instrumentos de proteção por meio de Tombamento, Inventários, Registros, Vigilância, Desapropriação e outras formas de acautelamento e preservação (art. 216, § 1º), concatenando os demais instrumentos da Política Urbana previstos no Estatuto da Cidade.

³⁶ BRASIL. *Decreto nº 3.321, de 30 de dezembro de 1999*. Promulga o Protocolo Adicional à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em Matéria de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais "Protocolo de São Salvador", concluído em 17 de novembro de 1988, em São Salvador, El Salvador. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3321.htm. Acesso em: 1 jan. 2021.

³⁷ NUNES, Silvia; BERGER FILHO, Aírton. O Patrimônio cultural como direito fundamental: uma reflexão do comum na cidade contemporânea. In: *Congresso Internacional sobre o Comum e os Commons - Cidades sustentáveis*. 1. 2020, Caxias do Sul. *Anais [...]*. Caxias do Sul: EDUCS, 2020. (no prelo)

Diante do exposto, o Princípio da Precaução é reconhecido pela *United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization* (UNESCO) como norma superior na salvaguarda do patrimônio cultural, tendo sido associado aos direitos culturais desde a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento – RIO 92, realizada no Rio de Janeiro em 1992.³⁸

Ademais, o Estatuto da Cidade – Lei Federal 10.257/2001 – aponta os objetivos da Política Urbana, dentre os quais estão a proteção, preservação e recuperação ambiental e cultural (art. 2º inc. XII), indicando no art. 4º os instrumentos associados ao patrimônio cultural brasileiro, tais como o Tombamento (art. 4º, inc. V), o Direito de Preempção (art. 26), as Operações Urbanas Consorciadas (art. 32), a Transferência do Direito de Construir (art. 35), o Estudo de Impacto de Vizinhança (art. 37) e o Plano Diretor (art. 39). No modelo federalismo de três níveis,³⁹ o Estatuto da Metrópole – Lei Federal nº 13.089/2015 – alude às regiões metropolitanas e as remete ao planejamento integrado das cidades, apontando restrições à urbanização na proteção do patrimônio cultural regional⁴⁰ (art. 12, § 1º, inc. V).

Em suma, para Ulpiano Toledo Bezerra de Meneses, Doutor em Arqueologia Clássica pela *Université de Paris* e Conselheiro do Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN) desde 2005,

[...] a nova Constituição Federal reconheceu aquilo que é posição corrente, há muito tempo, nas ciências sociais: os valores culturais (os valores, em geral) não são criados pelo Poder Público, mas pela sociedade. O patrimônio é antes de mais nada um fato social. [...] o estado e o governo podem participar da criação desses valores, privilegiando ou marginalizando uns e outros, mas sempre no jogo das práticas sociais. Estas é que são o ventre gerador. O Poder Público, agora, tem um papel declaratório e lhe compete, sobretudo, proteção, em colaboração com o produtor de valor, a comunidade (para usar um termo problemático pela sua ambiguidade e utilizado pelo constituinte). Entretanto, mesmo sem qualquer intervenção do Poder Público, existe o ‘patrimônio cultural nacional’.”⁴¹

³⁸ UNESCO. *The Precautionary Principle. World Commission on the Ethics of Scientific Knowledge and Technology* (COMEST) Paris: UNESCO, 2005. Disponível em: <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000139578>. Acesso em: 01 jan. 2021. p. 8 e 42.

³⁹ ANTUNES, Paulo Bessa. *Federalismo e competências ambientais no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015, p. 19-21.

⁴⁰ Cumpre abordar a questão federativa, que atribui competências à União, os Estados e ao Distrito Federal e aos Municípios, responsabilização e cuidado aos bens culturais e legislar sobre a proteção do patrimônio cultural brasileiro nos termos da lei, conforme previsto no art. 23, inc. III e IV, e no art. 24, inc. VII, VIII e IX, respectivamente.

⁴¹ MENEZES, Ulpiano. O Campo do Patrimônio Cultural: uma revisão de premissas. In: Fórum Nacional do Patrimônio Cultural. 2, vol. 1. Conferência Magna. Sistema Nacional de Patrimônio Cultural: Desafios, Estratégias e Experiências para uma Nova Gestão, 2009, Ouro Preto, MG. *Anais [...]*. Ouro Preto, MG. 2009, p. 33. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/4%20-%20MENESES.pdf>. Acesso em: 6 set. 2020.

2.1.2 A Proteção do Patrimônio Cultural

2.1.2.1 Cartas Patrimoniais e Critérios de Salvaguarda

Preservar o patrimônio cultural é, antes de tudo, um “ato de cultura”, assegura a notória pesquisadora Beatriz Mugayar Kühl.⁴² Desde meados do século XIX, após o advento da Revolução Francesa,⁴³ com as alterações sociais e urbanísticas promovidas pela Revolução Industrial (séc. XVIII) e a destruição massiva de bens pela Segunda Guerra Mundial (séc. XX), se instaurou uma inquietude em buscar novas formas de lidar com o legado patrimonial, incorporando uma conotação cultural aos bens.⁴⁴ Em especial a partir da sistematização do patrimônio francês, iniciavam na Europa movimentos que discutiam políticas de proteção, preservação e recuperação do patrimônio cultural e depois reforçados após o fim da Segunda Guerra Mundial.⁴⁵ No Brasil, a proteção do patrimônio cultural remonta à Semana de Arte Moderna de 1922, onde os intelectuais discutiam a necessidade de haver uma identidade nacional e uma política cultural instituída.⁴⁶

Os princípios constitucionais descritos no art. 4º e o disposto no parágrafo único da CF/88 indicam que o Estado brasileiro deverá buscar “a integração econômica, política, social e cultural dos povos e nações da América Latina, visando a formação de uma comunidade latino-americana de nações” e fazem referência aos tratados internacionais, também como forma de ampliar o enriquecimento cultural do indivíduo. Portanto, o patrimônio cultural precisa de um corpo social científico formado por especialistas e de uma metodologia para dispor sobre a salvaguarda do patrimônio cultural de forma ampla e global.⁴⁷

Para Kühl, essa base deontológica⁴⁸ multidisciplinar toma forma por meio das Cartas Patrimoniais⁴⁹ quando afirma:

⁴² KÜHL, Beatriz Mugayar. *Preservação do Patrimônio Arquitetônico da Industrialização*: problemas teóricos de restauro. São Paulo: Ateliê Editorial, 2008, p. 10.

⁴³ Revolução Francesa ocorreu entre 1789-1899, onde a nação precisou sistematizar e documentar os bens patrimoniais do Clero e da Monarquia que foram transferidos para o Estado.

⁴⁴ KÜHL, 2008, p. 59-60.

⁴⁵ A Segunda Guerra Mundial ocorreu entre 1939-1945, cujos conflitos destruíram muitas edificações históricas e bens culturais da Europa, bem como o roubo de obras de arte pelos nazistas.

⁴⁶ IPHAN. *17 de Agosto*: Dia do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural. 17 ago. 2012. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/901>. Acesso em: 15 out. 2020.

⁴⁷ KÜHL, Beatriz Mugayar. Notas sobre a Carta de Veneza. *Anais do Museu Paulista*, São Paulo. v. 18. n. 2. p. 287-320. jul.- dez. 2010. Disponível em <http://www.scielo.br/pdf/anaismp/v18n2/v18n2a08.pdf>. Acesso em: 1 jan. 2021, p. 296 e em KÜHL, 2008, p. 60 e 71.

⁴⁸ O termo deontológico refere-se à ciência dos deveres e normas de uma área do conhecimento.

⁴⁹ KÜHL, 2010, p. 287.

As cartas patrimoniais são fruto da discussão de um determinado momento. Antes de tudo, não têm a pretensão de ser um sistema teórico desenvolvido de maneira extensa e com absoluto rigor, nem de expor toda a fundamentação teórica do período. As cartas são documentos concisos e sintetizam os pontos a respeito dos quais foi possível obter consenso, oferecendo indicações de caráter geral. Seu caráter, portanto, é indicativo ou, no máximo, prescritivo. Obviamente, cartas internacionais, como a de Veneza, não podem ter caráter normativo, pois suas indicações devem ser reinterpretadas e aprofundadas para as diversas realidades culturais de cada país, e ser, ou não, absorvidas em suas propostas legislativas.⁵⁰

Acerca das Cartas Patrimoniais, nacionais e internacionais, serão apresentadas neste momento aquelas mais representativas no âmbito da proteção do patrimônio cultural brasileiro. No entanto, devido à transdisciplinaridade dos temas desenvolvidos nesse trabalho, estes documentos serão incorporados conforme os temas associados forem apresentados. Em todo o caso, estes documentos balizam discussões acerca das intervenções no patrimônio cultural, bem como nos sítios urbanos onde estejam inseridos. A origem das Cartas Patrimoniais vem a ocorrer em outubro de 1931 em uma reunião da Sociedade das Nações, realizada na cidade de Atenas e que resultou no documento *La Conservation des Monuments d'Art et d'Historie*, que trata de princípios gerais e doutrinas relativas à proteção de monumentos (edifícios) com respeito ao valor artístico e estilo de cada época, culminando na Carta de Atenas de 1931.⁵¹ Em seguida, a Carta de Atenas de 1933, realizada na Assembleia do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM), trata das renovações urbanas frente ao crescimento das cidades.⁵²

A dignidade da pessoa humana e o reconhecimento dos bens culturais passam a ser concebidos como políticas públicas a partir da criação da Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO) em Londres no Reino Unido em 1945, sendo composta por 193 países Estados-membros, da qual o Brasil é signatário e membro fundador.⁵³

A aplicação do Princípio da Prevenção e o Princípio da Precaução na proteção do patrimônio cultural⁵⁴ encontram reflexo⁵⁵ na Carta Internacional sobre a Conservação e

⁵⁰ KÜHL, 2010, p. 289.

⁵¹ KÜHL, 2008, p. 64.

⁵² IPHAN. CARTA de Atenas, 1933. Cartas Patrimoniais. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

⁵³ UNITED NATIONS. *Member States*. 2021. Disponível em: <https://www.un.org/about-us/member-states>. Acesso em: 20 jun. 2021.

⁵⁴ No caso da tutela do patrimônio cultural, a aplicação do Princípio da Prevenção inspira as ações antecipadas aos riscos já conhecidos, tais como nas atividades de conservação ou restauro, e a aplicação do Princípio da Precaução inspira a adoção de regras jurídicas nacionais e internacionais e políticas públicas, frente aos riscos tecnicamente desconhecidos. (MARCHESAN, 2006, p. 124-125.)

⁵⁵ No contexto da Carta de Veneza, os princípios são refletidos no desdobramento do art. 2º e 3º, por exemplo, nos aspectos de restauração arts. 9º a 13 (Princípio da Prevenção) e conservação dos monumentos arts. 4º a 8º (Princípio da Precaução).

Restauração de Monumentos e Sítios – Carta de Veneza de 1964, elaborada durante o II Congresso Internacional de Arquitetos e Técnicos de Monumentos Históricos.⁵⁶ Esse documento passou a ser o documento-base do *International Council on Monuments and Sites* (ICOMOS), no Brasil designado por Conselho Internacional de Monumentos e Sítios, órgão consultor da UNESCO no âmbito internacional.

Carta de Veneza (1964)

Portadoras de mensagem espiritual do passado, as obras monumentais de cada povo perduram no presente como testemunho vivo de suas tradições seculares. A humanidade, cada vez mais consciente da unidade dos valores humanos, as considera um patrimônio comum e, perante as gerações futuras, se reconhece solidariamente responsável por preservá-las, impondo a si mesma o dever de transmiti-las na plenitude de sua autenticidade.

É, portanto, essencial que os princípios que devem presidir à conservação e restauração dos monumentos sejam elaborados em comum e formulados num plano internacional, ainda que caiba a cada nação aplicá-los no contexto de sua própria cultura e de suas tradições [...]

Art. 1 – A noção de monumento histórico compreende, a criação arquitetônica isolada, bem como o sítio urbano ou rural que dá testemunho de uma civilização particular, de uma evolução significativa ou do progresso, ou de um acontecimento histórico. Entende-se não só às grandes criações, mas também às obras modestas, que tenham adquirido, com o tempo, uma significação cultural.

Art. 2 – A conservação e a restauração dos monumentos que reclama a colaboração de todas as ciências e técnicas que possam contribuir para o estudo e salvaguarda do patrimônio monumental.

Art. 3 – A conservação e a restauração dos monumentos visam salvaguardar tanto a obra de arte quanto o testemunho histórico.⁵⁷ (grifos nossos)

A Declaração de Estocolmo, também chamada de Declaração sobre o Ambiente Humano,⁵⁸ foi realizada durante a Assembleia Geral das Nações Unidas em Estocolmo em 1972. Ela trouxe uma visão global e princípios comuns da humanidade, relacionando de maneira incisiva os Direitos Humanos à pauta ambiental no debate internacional. Assim, passou a influenciar a urbanização na preservação ambiental e na proteção do meio ambiente humano com qualidade de vida, ou seja, os sítios onde os bens culturais estão inseridos. Além da Declaração de Estocolmo, outros documentos importantes remetem ao meio ambiente urbano na escala da cidade. A Carta de Burra, proclamada pelo ICOMOS na Austrália em 1980,

⁵⁶ Promovido pela União Internacional de Arquitetos (UIA), o Brasil sedia em 2021 o 27º Congresso Mundial de Arquitetos na cidade do Rio de Janeiro - RJ sob o tema “Todos os Mundos. Um só Mundo. Arquitetura 21”.

⁵⁷ IPHAN. CARTA de Veneza, 1964. Cartas Patrimoniais. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Veneza%201964.pdf>. Acesso em: 15 dez 2020.

⁵⁸ IPHAN. DECLARAÇÃO de Estocolmo, 1972. Cartas Patrimoniais. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Declaracao%20de%20Estocolmo%201972.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

sistematiza os termos utilizados na preservação dos bens culturais.⁵⁹ Há, ainda, a Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas, denominada Carta de Washington. Ela foi adotada na oitava Assembleia Geral do ICOMOS (Washington, 1987) e faz referência a áreas urbanas e cidades históricas, aludindo ao entorno de bens históricos e às ambiências destes lugares enquanto edificações históricas, paisagens ambientais e culturais. Além disso, refere-se ao envolvimento da comunidade na salvaguarda dos sítios históricos.

Carta de Washington (1987)

A Salvaguarda das cidades e bairros históricos deve, para ser eficaz, fazer parte integrante de uma política coerente de desenvolvimento econômico e social, e ser considerada nos planos de ordenamento e de urbanismo a todos os níveis.

Os valores a preservar são o caráter histórico da cidade e o conjunto de elementos materiais e espirituais que lhe determinam a imagem [...]

A participação e o envolvimento dos habitantes da cidade são imprescindíveis ao sucesso da salvaguarda. [...] que a salvaguarda das cidades e dos bairros históricos diz respeito, em primeiro lugar, aos seus habitantes.

[...]

O planejamento da salvaguarda das cidades e bairros históricos deve ser precedido de estudos pluridisciplinares. O plano de salvaguarda deve incluir uma análise dos dados, designadamente arqueológicos, históricos, arquitetônicos, técnicos, sociológicos e econômicos, e definir as principais orientações e modalidades de ação a empreender nos campos jurídico, administrativo e financeiro. O plano de salvaguarda deverá definir uma articulação harmoniosa dos bairros históricos no conjunto da cidade.⁶⁰

Os bens culturais são aqueles que apresentam valor reconhecido e que são portadores de referência coletiva, considerando-se a multidiversidade da sociedade. Neste aspecto, a questão dos valores de elementos naturais e os produtos culturais deles decorrentes enseja o estabelecimento de critérios de valoração, que normalmente acompanham uma política de preservação do patrimônio cultural. Nesse sentido, Choay traz o pensamento do jurista, filósofo e historiador austríaco Alois Riegl que observou a questão da valoração dos bens culturais no âmbito objetivo, relacionado à história, e no âmbito subjetivo, relacionado à percepção que as pessoas têm do elemento cultural.⁶¹ Marchesan aponta para os aspectos de valoração conhecidos por Critérios de Salvaguarda, que envolvem aspectos técnicos de gestão patrimonial.⁶² Conforme a Procuradora, os elementos de valoração referem-se aos critérios que são trazidos por diversos autores, sendo os mais representativos:

⁵⁹ IPHAN. CARTA de Burra, 1980. Cartas Patrimoniais. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Burra%201980.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

⁶⁰ IPHAN. CARTA de Washington, 1987. Cartas Patrimoniais. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Washington%201987.pdf> Acesso em: 15 dez 2020.

⁶¹ CHOAY, 2001, p. 167-172.

⁶² MARCHESAN, 2007, p. 205.

- a) Alois Riegl sistematiza os monumentos como instrumentos de memória e não apenas no sentido de obra de arte,⁶³ cujos critérios são valores rememorativos (antiguidade) e de contemporaneidade;⁶⁴
- b) Júlio Nicolau de Curtis propõe um quadro de valores diversificado, cujos critérios são valores funcionais.⁶⁵

Importa ressaltar que quaisquer intervenções que se pretenda fazer no Complexo MAESA deve, obrigatoriamente, passar por processo participativo na forma de discussão e parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC). Em Caxias do Sul, o COMPAHC é vinculado à Secretaria Municipal da Cultura e suas discussões são pautadas pelo sistema dos Critérios de Salvaguarda,⁶⁶ mesclando os critérios adotados por Curtis e uma adaptação da estrutura proposta por Riegl, de antiguidade e contemporaneidade. A proteção do patrimônio cultural do conjunto edificado da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – Fábrica 2 (MAESA) inicia com a solicitação da União das Associações de Bairros (UAB) pelo Tombamento do bem cultural no ano 2011 (Anexo A), quando a solicitação apresentada ao COMPAHC pela UAB abriu ampla discussão pela preservação do bem cultural, *in verbis*,

A União das Associações de Bairros, membro integrante do COMPAHC, agindo em função de seu compromisso de atuar pelos interesses da comunidade caxiense, vem, mui respeitosamente, dirigir-se a Vossa Excelência (Sr. José Ivo Sartori, Prefeito Municipal) com o intuito de solicitar o tombamento do prédio da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – MAESA. **O pedido justifica-se pelo fato de estar o bem perfeitamente enquadrado nos critérios de salvaguarda estabelecidos pelo COMPAHC, requisito indispensável para efetivação do tombamento, merecendo, ao nosso ver, a tutela do Estado, especialmente por seu valor histórico, arquitetônico e evocativo.** [...] O prédio em questão é um elemento integrante da paisagem urbana, da história e da identidade de Caxias do Sul, sendo um ponto de referência no contexto da cidade. Entendemos que sua destinação futura pode trazer ainda relevantes contribuições para a sociedade caxiense [...] além de preservá-lo, facilitará os trâmites de revitalização da referida área.⁶⁷ (grifos nossos)

A partir de ampla discussão do COMPAHC em 2011, em reunião envolvendo a Procuradoria Geral do Estado (PGE) acerca do processo de adjudicação do Complexo MAESA

⁶³ KÜHL, 2008, p. 34.

⁶⁴ MARCHESAN, 2007, p. 208.

⁶⁵ Curtis é ex-diretor da Secretaria do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional do Ministério da Educação e Cultura. São os valores sistematizados por Curtis: valor arquitetônico; valor tradicional e/ou evocativo; valor ambiental; valor de uso atual; valor de acessibilidade com vistas à reciclagem; valor de conservação; valor de recorrência regional e/ou raridade formal; valor de raridade funcional; valor de risco de desaparecimento; valor de antiguidade e valor de compatibilização com a estrutura urbana. (MARCHESAN, 2007, p. 209.) Esses critérios são utilizados no Plano Diretor de Porto Alegre - Lei Complementar nº 43, de 18/02/79, e pelo COMPAHC, que usou desses atributos para a valoração do Complexo MAESA em Caxias do Sul.

⁶⁶ Elaborado em 1982 pela Comissão de Elaboração dos Critérios de Salvaguarda COMPAHC.

⁶⁷ Informações obtidas do Processo Administrativo 2011/016677. Ofício da União das Associações de Bairros de Caxias do Sul, protocolada em 11/05/2011, sendo encaminhada ao COMPAHC para encaminhamentos.

pelo Estado do Rio Grande do Sul em 2010 (Anexo B),⁶⁸ na Ata da seção de 12/12/2012 o COMPAHC aprova o pedido da UAB e Resolve – por unanimidade – recomendar ao Prefeito Municipal o Tombamento do conjunto edificado Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – Fábrica 2 (Anexo C). O Prefeito acolheu o pedido e foi realizado o Inventário da MAESA (Anexo D), culminando na Declaração de Tombamento do bem cultural (Anexo F).

2.1.2.3 Tombamento

Miranda ensina que na doutrina do Direito não há consenso acerca da natureza jurídica dos bens protegidos por Tombamento. No entanto, dentre as teorias associadas destacam-se: servidão administrativa, limitação ao direito de propriedade, domínio do Estado, bem de interesse público e bem imaterial. Em todo caso, a finalidade é sempre a conservação integral dos bens tombados, dado o interesse público a eles associado,⁶⁹ o qual cabe elucidar.

O contexto da construção da nacionalidade⁷⁰ foi iniciado a partir de 1934 com iniciativas desenvolvidas por Gustavo Capanema do Ministério da Educação e Saúde. Essa construção foi marcada pela busca de uma identidade nacional que envolveu a participação de intelectuais vanguardistas e modernistas da época. Eles atuavam junto ao Estado na tutela e preservação do patrimônio histórico, em uma época marcada pela elevação de Ouro Preto à categoria de Monumento Nacional, em 1933 e pela criação da Inspetoria dos Monumentos Nacionais em 1934. Já no ano 1936, um novo projeto federal cria o Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (SPHAN) que tinha a atribuição de formação e divulgação da arte brasileira, contando com Inventário e estudos históricos para a sistematização do acervo.⁷¹

Na época da criação SPHAN foi consagrado o instrumento mais importante de proteção do patrimônio cultural, o Tombamento. O intelectual Mário de Andrade elaborou, com um cunho antropológico, o esboço do anteprojeto da Lei do Tombamento, cuja versão resulta

⁶⁸ Apontamentos anotados na Ata 06/2011 do COMPAHC. Anexo B.

⁶⁹ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. *A tutela do patrimônio cultural brasileiro*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006, p. 109-111.

⁷⁰ A construção da nacionalidade ocorre a partir da Revolução de 30, que institui o Estado Novo, em um movimento de ruptura das oligarquias nacionais, tendo importante participação do Governo do Estado do Rio Grande do Sul através do então presidente (governador) Getúlio Dorneles Vargas. FERNANDES, Cláudio. O que foi a Revolução de 1930? Brasil Escola. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/o-que-e/historia/o-que-foi-revolucao-1930.htm>. Acesso em: 15 dez 2020.

⁷¹ KÜHL, 2008, p. 102 e 103. Entende-se esses eventos como um desdobramento da Semana de Arte Moderna de 1922 na busca por uma identidade cultural nacional.

no Decreto-Lei 25/1937⁷². Esta é uma peça jurídica inspirada em um projeto de um jurista mineiro ainda não conhecido. Ela teve sua versão final redigida pela pena do jurista mineiro Rodrigo Melo Franco de Andrade,⁷³ de modo a alcançar amplitude territorial e conferir uma política ao patrimônio cultural brasileiro, sendo este documento ainda considerado atual no Brasil. Previsto na Constituição Federal, art. 216, § 1º, o Tombamento também integra o rol de instrumentos da Política Urbana do Estatuto da Cidade, art. 4º, inc. V, alínea d, uma vez que envolve as disciplinas de Direito Administrativo, Direito Urbanístico e Direito Ambiental.⁷⁴

O bem patrimonial imóvel dotado de reconhecido valor cultural recebe qualificação que amplia a função social à propriedade com de interesse público, atribuindo ao proprietário público ou privado o dever de manter sua integridade e de evitar a sua perda, destruição ou deterioração. A proteção do bem cultural é de interesse coletivo, configurando assim o interesse público na preservação do bem, que passa a ser objeto de titularidade difusa.⁷⁵

A Lei do Tombamento foi instituída para organizar a preservação de bens de valor cultural, porém sua trajetória no Brasil parte da construção da evolução do entendimento do que significa e o que representa o patrimônio cultural na legislação brasileira, que protege a Cultura como um fenômeno social dotado da capacidade de emancipação da alma humana.⁷⁶

Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937.

Capítulo I – Do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional

Art. 1º Constitue o patrimônio histórico e artístico nacional o conjunto dos bens móveis e imóveis existentes no país e cuja conservação seja de interesse público, quer por sua vinculação a fatos memoráveis da história do Brasil, quer por seu excepcional valor arqueológico ou etnográfico, bibliográfico ou artístico.

§ 1º Os bens a que se refere o presente artigo só serão considerados parte integrante do patrimônio histórico o artístico nacional, depois de inscritos separada ou agrupadamente num dos quatro Livros do Tombo, de que trata o art. 4º desta lei.

§ 2º Equiparam-se aos bens a que se refere o presente artigo e são também sujeitos a tombamento os monumentos naturais, bem como os sítios e paisagens que importe conservar e proteger pela feição notável com que tenham sido dotados pela natureza ou agenciados pela indústria humana.

⁷² BRASIL. *Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937*. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [2021]. Acesso em: 10 fev. 2019. A Lei do Tombamento foi criada no Estado-Nação (durante a ditadura) no governo do Presidente Getúlio Vargas. (MARCHESAN, 2006, p. 294.)

⁷³ MARCHESAN, 2006, p. 51-52. O dia 17 de agosto é comemorado o Dia do Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural Brasileiro, em homenagem a Rodrigo Melo Franco de Andrade, primeiro presidente do IPHAN, e ainda, desde 1987 o Instituto premia as ações de proteção, divulgação e preservação do patrimônio cultural brasileiro. Em homenagem a seu criador, desde 1987 o IPHAN premia as ações desta natureza em todas as regiões do Brasil. (IPHAN, 2012)

⁷⁴ MARCHESAN, 2007, p. 212.

⁷⁵ RIBAS, Giovanna Paola Primor. *A Proteção Judicial do Patrimônio Cultural*. Ponta Grossa: Editora UEPG, 2015, p. 43-44.

⁷⁶ MARCHESAN, 2007, p. 27.

No Brasil, o Decreto-Lei 25/1937, a Lei do Tombamento, tem seus conceitos e diretrizes espelhados na Carta Magna brasileira e que, estando sob o regime do Estado Democrático de Direito, deve ser interpretada à luz da Constituição Federal de 1988.⁷⁷ Nesse sentido, a seleção dos elementos reconhecidos como de valor cultural os diferencia por procedimentos de avaliação técnica multidisciplinar, além da necessidade de uma formalização da proteção auferida aos bens culturais. Ademais, considerando-se o afastamento temporal da redação destas leis (DL 25/37 e CF/88), o patrimônio cultural acolhe o Princípio de Direito Intertemporal (*lex posterior derogat priori*), de modo que a leitura da norma é compatível, cabendo a irradiação da sua eficácia normativa,⁷⁸ do que se pode depreender que tudo aquilo que vier a contrariar a Constituição Federal, ou que seja vedado no ordenamento jurídico brasileiro, não pode ser considerado patrimônio cultural.⁷⁹

Marchesan destaca a natureza dos bens culturais em dois critérios: (i) subjetivo, que se refere a quem pertence o bem (público ou privado) e (ii) objetivo, que se refere à capacidade do bem, por si mesmo, em realizar um interesse público.⁸⁰ Consoante Giovana Paola Primor Ribas, essa condição de pertencimento público comum dos bens culturais consegue estabelecer um diálogo temporal (passado, presente e futuro) com a comunidade, uma vez que serve de testemunho e referência às presentes e futuras gerações e, ainda, atribui competência de proteção jurídica e fática pelo Estado.⁸¹ Os atos administrativos relativos ao processo de Tombamento previsto no DL 25/1937, consoante o art. 5º, devem ser declarados pelo agente público – no caso municipal o Prefeito – e procedida sua inscrição no Livro do Tombo (art. 4º). Assim, passam a ser produzidos efeitos jurídicos, tais como a inalienabilidade de seus atributos e deveres de diligência, na forma de vedação de destruição, demolição ou mutilação, ou ainda, reparação, pintura ou restauração sem autorização do órgão competente (art. 17).

⁷⁷ Importa elucidar que a ADPF 206 trata da ressignificação da Lei do Tombamento, o qual aponta que o art. 1º do DL25/37 deve ser interpretado à luz da CF/88, possui eficácia erga omnes e efeito vinculante, portanto o conceito de bem cultural alcança sentido mais amplo, onde os atributos de valor, bem como sua visibilidade (entorno e ambiências) não devem ater-se ao “aspecto puramente físico do conceito, devendo-se entendê-lo como elemento contextual e harmônico [...]” DISTRITO FEDERAL. Supremo Tribunal Federal. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 206. Relator Ministro Edson Fachin em 7 jan. 2010, p. 26. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=486590&prcID=3820983&ad=s#>. Acesso em: 20 jun. 2021.

⁷⁸ NETO, Almir Megali; BERNARDES, Flávio Couto; GONTIJO, Pedro Augusto Costa. Jurisdição constitucional e patrimônio cultural: um estudo de caso da ADPF 206. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, Brasília, v. 10, n. 3, p. 574-600, 2020. Disponível em: <https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/download/7245/pdf>. Acesso em: 19 fev. 2021. p. 577 e 582.

⁷⁹ São exemplos de vedação a vaquejada e o jogo do bicho, uma vez que são consideradas práticas ilícitas e não devem ser consideradas por Cultura.

⁸⁰ MARCHESAN, 2007, p. 149.

⁸¹ RIBAS, 2015. p. 47.

O proprietário do bem público ou privado deve proceder à conservação do bem tombado (art. 19), tendo em vista a garantia de sua integridade para a fruição dos atributos culturais do bem (servidão administrativa). Ademais, sem prévia autorização ou licença do órgão responsável pelo Tombamento quaisquer alterações cometidas contra os bens tombados são consideradas crimes contra o patrimônio nacional (art. 21).

Os bens históricos e culturais apresentam uma característica sistêmica que envolve relações de vizinhança, sendo vinculantes na proteção do ambiente (inclusive visual) do entorno onde se encontra, bem como das ambiências de sua área de influência (art. 18).⁸² Essa condição ambiental é referida na Carta de Veneza (1964) no art. 7º que define que “monumento é inseparável da história de que é testemunho e do meio em que se situa.”

No Decreto-Lei 25/1937, há alusão à possibilidade de celebração de acordos entre a União e os Estados para a uniformização legislativa (art. 23) e a promoção de cooperação com os atores sociais para a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional (art. 25). Segundo Marchesan, os efeitos produzidos no entorno de um bem tombado são derivados da função social da propriedade, portanto possuem vinculação social ou situacional.⁸³ A exemplo da experiência italiana, a tutela do entorno remete a uma proteção indireta, que está a serviço do bem cultural, salvaguardando a ambientação que participa do complexo cultural onde o bem está inserido. Na França, a proteção do entorno de um bem cultural assume um raio de abrangência da ordem de 500 metros ou a definição de uma zona de proteção do patrimônio arquitetônico, urbano e paisagístico.⁸⁴

O Tombamento é um ato administrativo complexo com efeito declaratório (atribui valoração administrativa) e/ou constitutivo (constitui o bem em patrimônio cultural)⁸⁵ que pode ser instituído na forma de lei específica, ato declaratório proveniente do poder executivo, ou ainda por meio de decisão judicial.⁸⁶

Uma vez que o Tombamento impõe restrições administrativas ao direito de propriedade (pública ou privada), impõe ao bem servidão administrativa, ou seja, o bem que recebe a chancela cultural passa a incorporar na função social um atributo de valor vinculado à memória, portanto deve manter sua conservação para garantir fruição cultural. Uma vez que

⁸² O arquiteto e urbanista Helton Estivalet Bello, leciona que as relações de vizinhança vinculam bens culturais, onde o entorno é o perímetro associado aos bens protegidos por Tombamento e as ambiências são associadas ao contexto paisagístico dos bens protegidos por Inventário. (Informação verbal proferida em jun. 2021)

⁸³ MARCHESAN, 2007, p. 219.

⁸⁴ MARCHESAN, 2007, p. 172-173. A autora refere a legislação italiana Decreto Legislativo 22/2004, arts. 45 a 47, e na França refere à Lei 83-8/1983.

⁸⁵ MARCHESAN, 2007, p. 221-222.

⁸⁶ RIBAS, 2015, p. 55.

não existe subordinação de pagamento ou indenização ao proprietário (público ou privado) oriundo do ato do Tombamento de determinado bem cultural imóvel, normalmente são atribuídos benefícios tributários e urbanísticos – tal como a isenção de Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e a Transferência do Direito de Construir (TDC). Desse modo, o proprietário poderá dispor desses recursos na manutenção e conservação do bem.

Outro instrumento de preservação que normalmente antecede o Tombamento é o Inventário. Ele é dotado de maior liberdade no cadastro das características e atribuição de valores ao bem, ao mesmo tempo que admite proposições de conservação e preservação. Conforme Miranda, sendo este um instrumento autônomo (previsto na CF/88), se trata de “medida administrativa rápida e eficiente, principalmente em casos em que a atuação do Poder Público tenha que ser urgente”. No entanto, apresenta efeitos jurídicos “muito mais brandos, mostrando-se como alternativa interessante para a proteção do patrimônio cultural sem a necessidade da Administração Pública de se valer do instrumento mais obtuso e restritivo.”⁸⁷

Segundo Marchesan, a adoção de instrumentos que complementam a sustentabilidade ambiental e urbanística da cidade, tal como o Inventário (art. 216, § 1º, CF/88), colabora para a sistematização do acervo de bens históricos e culturais no território. Além disso, possibilita promover, junto ao Plano Diretor (art. 182, § 1º, CF/88), estratégias urbanas eficazes de Zoneamento urbano-ambiental. Integra, dessa forma, zonas de preservação do patrimônio cultural com a política de uso e gestão do solo, culminando na congregação de valores culturais e ambientais com o ambiente construído, de modo a atingir o desenvolvimento sustentável compatível com a dinâmica urbana local e o bem-estar da comunidade.⁸⁸

Em referência ao interesse público, o Estatuto da Cidade (EC) e o Plano Diretor possibilitam aos proprietários, via escritura pública, utilizar da Transferência do Direito de Construir (art. 35, EC) em uma parcela do potencial construtivo do imóvel para alienar a outrem o direito de construir, para dispor destes valores em reinvestimento no imóvel para fins de manutenção e conservação do bem. O Direito de Preempção (art. 26, EC) pode ser exercido pelo Poder Público para preferência na aquisição de áreas de interesse ambiental, paisagístico, histórico e cultural,⁸⁹ e a Desapropriação (art. 216, § 1º, CF/88) pode ser motivada por interesse público, mediante pagamento em espécie ou de forma compulsória, ou ainda, pagamento em títulos (art. 182, § 3º e § 4º, inc. III, CF/88).

⁸⁷ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. *Inventário é instrumento constitucional de proteção de bens culturais*. Ambiente Jurídico. 10 nov. 2018. [2018b]. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-nov-10/ambiente-juridico-inventario-instrumento-constitucional-protecao-bens-culturais>. Acesso em: 20 jul. 2020.

⁸⁸ MARCHESAN, 2007, p. 233-234.

⁸⁹ MARCHESAN, 2007, p. 236-238.

2.1.2.4 Proteção Jurídica do Patrimônio Cultural

A Operação Urbana Consorciada MAESA tem no patrimônio cultural seu maior sentido, que permeia a articulação da constelação de projetos que integram o patrimônio cultural e seus desdobramentos no planejamento territorial. Para tanto, é importante que os aspectos de proteção dos bens culturais sejam adequadamente esclarecidos, a fim de que seja observado o interesse público em todas as intervenções ativas e/ou passivas em relação aos bens materiais e imateriais que envolvem o Complexo MAESA e os bens do seu entorno e ambiências.

A natureza jurídica dos bens culturais é caracterizada como indisponível, constitui um direito difuso e de titularidade coletiva, assumindo responsabilidade com as presentes e futuras gerações. Quando determinados bens passam a integrar o patrimônio cultural, são restringidos os direitos de propriedade no sentido da titularidade, passando a incorporar o atributo de função social e as prerrogativas legais da proteção do patrimônio cultural. Miranda afirma que a proteção do patrimônio cultural enquanto Direito Fundamental difuso obriga o Poder Público e à comunidade empreenderem os esforços necessários para a sua proteção e preservação, conforme previsto no art. 216, § 1º, no art. 23, incs. III e IV e no art. 30, inc. IX da CF/88.⁹⁰

Os bens protegidos por Tombamento e/ou Inventário – como o Complexo MAESA, seu entorno e ambiências – são impedidos de sofrerem alteração deliberada pelo proprietário (público ou privado) ou por outras pessoas sem prévia autorização dos órgãos competentes no âmbito da proteção conferida a estes bens.⁹¹

Segundo a Promotora de Justiça Annelise Monteiro Steigleder, os bens culturais são por natureza insubstituíveis e de caráter único, de modo que no caso de dano ambiental cultural, independente de culpa, torna-se imperiosa sua reparação.⁹² Ademais, o Poder Público tem nos

⁹⁰ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. *Responsabilidade civil por danos ao patrimônio cultural*. Ambiente Jurídico. 16 mar. 2020. [2020b]. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mar-16/ambiente-juridico-responsabilidade-civil-danos-patrimonio-cultural>. Acesso em: 20 dez. 2020.

⁹¹ No caso, alterações de aspecto (inclusive alteração de cor), estrutura de edificação, ou ainda, intervenções que agridam ou não a integridade do bem cultural protegido, estando em desacordo com o estabelecido no ordenamento legal, podem infligir responsabilização na esfera civil pela via da ação civil-pública ou da ação popular. São ainda aplicáveis sanções administrativas conforme leis e regulamentos e sanções penais, consoante o previsto na Lei dos Crimes Ambientais, Lei 9.605/1998, na Seção IV relativa aos crimes contra o ordenamento urbano e o patrimônio cultural, conforme os arts. 62 a 65, que versam sobre alterações não autorizadas na construção, no seu entorno e/ou pichação, entre outros

⁹² Em referência à Política Nacional do Meio Ambiente, Lei 6.938/81, acerca dos danos causados ao Patrimônio cultural (art. 3º, inc. I) existe responsabilidade objetiva, sendo aplicável o Princípio Poluidor-Pagador, sendo exigida sua reparação (art. 14, § 1º).

bens protegidos responsabilidade solidária e execução subsidiária.⁹³ Ou seja, existe o liame do nexo de causalidade, que implica corresponsabilidade em caso de ação ou omissão do proprietário e/ou ação ou omissão do exercício do poder de polícia pelo Poder Público, inclusive na conservação do bem cultural. Acerca da responsabilidade solidária, a fiscalização – na forma da Lei – é meio fundamental no exercício da tutela dos bens culturais. Contudo, Steigleder afirma que os documentos que caracterizam sua proteção são importantes, mas é nas atitudes que se efetivam os meios de preservação do patrimônio cultural.⁹⁴

No caso do complexo MAESA, trata-se de um projeto de Estado que prevê implementação em um horizonte de 12 anos de um bem patrimonial que se encontra com tímida ocupação, com restrições de tempo, recursos e de projetos de intervenção específicos para sua conservação, manutenção e/ou restauro de todos os edifícios simultaneamente. Compreensível, mas resta latente a responsabilidade civil extracontratual do Estado por omissão.⁹⁵ Nesse sentido, Marchesan alerta sobre condutas lesivas ao meio ambiente cultural:

[...] o Poder Público, na condição de proprietário de determinado bem cultural deixa de conservá-lo e, por tal razão, uma série de danos são constatados. Assim, omitiu-se no dever de agir no sentido de manter as características essenciais do bem. Entre o seu não-agir e o resultado danoso há um liame causal direto, pelo que a responsabilidade objetiva há de informar o juízo da reparação, por força da incidência conjugada do art. 14, § 1º, da Lei nº 6.938/1981 e do art. 37, § 6º, da Constituição Federal.⁹⁶

O Complexo MAESA figura como equipamento cultural âncora de um Projeto Urbano. A sua proteção por meio do Tombamento lhe atribui função social transformando-o em bem público extrapatrimonial, sendo o Estado responsável solidário na tutela do bem que é patrimônio da comunidade.⁹⁷ Integrando o rol de interesses difusos, os bens de interesse comum de valor histórico e cultural reconhecidos por Tombamento ou Inventário podem ser objeto de ação popular ambiental movida por qualquer cidadão, cuja legitimidade ativa é assegurada pela Constituição brasileira.⁹⁸ Ademais, é função do Ministério Público a instauração de inquérito

⁹³ STEIGLEDER, Annelise Monteiro. *A tutela judicial do patrimônio cultural*. In: INSTITUTO O DIREITO POR UM PLANETA VERDE. *1º Curso de Direito do Patrimônio Cultural*. 30 nov. a 1º dez. 2020. YouTube. Disponível em: <https://www.youtube.com/playlist?list=PLJx51746d6kSoI5B1AWJ6FzJr3pQ4J1pe> Acesso em: 17 dez. 2020. (notas de aula)

⁹⁴ STEIGLEDER, 2020. (comunicação verbal). A exemplo disto, o Conselho Federal de Engenharia e Agronomia (CONFEA) aprovou a Decisão Normativa nº 83/2008, que dispõe sobre procedimentos para a fiscalização do exercício e das atividades profissionais referentes a monumentos, sítios de valor cultural e seu entorno ou ambiência, sendo um documento abrangente para a fiscalização das atividades profissionais no âmbito multidisciplinar que envolve o Patrimônio cultural.

⁹⁵ O dano extracontratual pode ocorrer quando do descumprimento de um dever (do Estado) e que causa dano à fruição pública.

⁹⁶ MARCHESAN, 2007, p. 278-279.

⁹⁷ Conforme CF/88 no Capítulo I dos Direitos e Deveres Individuais e Coletivos.

⁹⁸ RIBAS, 2015, p. 120.

civil e ação civil pública cautelar⁹⁹ motivada por interesse público na proteção do patrimônio cultural.¹⁰⁰

Marchesan também pondera sobre o caso de haver interesse público ou privado na reversão da proteção auferida pelo bem integrante do patrimônio cultural, o qual cumpre ressaltar a aplicação do Princípio da Proporcionalidade ao poder discricionário do agente público que deve expressar motivação consistente para cada caso. Ou seja, a realização desse processo deve possibilitar defesa constitucional pelo contraditório (art. 5º, inc. LV, CF/88) de modo a legitimar o consenso social na eventual revogação de valores atribuídos junto aos titulares difusos: a comunidade afetada pelo bem.¹⁰¹ Do contrário, tal condição resulta de “abuso de poder, compreendendo que o Tombamento, ao invés de ter por escopo o interesse público, objetiva privilegiar interesses particulares ou, numa segunda via, teria simplesmente desgarrado da moldura legal.”¹⁰²

O patrimônio cultural que alude aos bens edificados,¹⁰³ – por expressarem reconhecida tipologia arquitetônica de uma determinada época – apresenta singularidade nas técnicas de implantação e construção, inovação estética, associação a fatos históricos, inclusive quando a obra faz parte de um conjunto edificado na composição um sítio histórico, como um Museu de Território, no caso de complexos industriais. No contexto de Cultura, esses bens são os elementos sobre os quais repousam valores culturais, de modo que estes passam a possuir caráter único, sendo, portanto, insubstituíveis. Nesse sentido, Miranda entende o homem como parte ativa na formação do espaço urbano e ensina:

Dentro dessa perspectiva, toda cidade é histórica, na medida em que, a partir do momento em que ela nasce, já se constitui fenômeno social e passa a acumular registros materiais e imateriais da vivência de seus moradores. Por isso, o cuidado com o patrimônio cultural não deve se restringir somente a núcleos centenários ou formalmente reconhecidos como detentores de um acervo cultural excepcional, mas, ao contrário, deve perpassar as políticas de gestão urbanística de todas as cidades, das mais antigas às mais recentes, sejam portentosas ou singelas.¹⁰⁴

⁹⁹ Função prevista no art. 129, inc. III, CF/88.

¹⁰⁰ Conforme art. 5º, inc. V, alínea b, e no art. 4º da Lei nº 7.347/1985. Poderá ser ajuizada ação cautelar para os fins desta Lei, objetivando, inclusive, evitar danos ao patrimônio público e social, ao meio ambiente, ao consumidor, à honra e à dignidade de grupos raciais, étnicos ou religiosos, à ordem urbanística ou aos bens e direitos de valor artístico, estético, histórico, turístico e paisagístico.

¹⁰¹ MARCHESAN, 2007, p. 261 e 263.

¹⁰² MARCHESAN, 2007, p. 264.

¹⁰³ Conforme o conceito apresentado por CHOAY, onde o termo patrimônio associado ao atributo histórico, refere ao aspecto intertemporal, pertence ao passado inapreensível e ao presente. (CHOAY, 2006, p. 158.)

¹⁰⁴ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. *O estatuto da cidade e a proteção do patrimônio cultural*. 14 dez. 2019. Ambiente Jurídico. 2019b. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-dez-14/ambiente-juridico-estatuto-cidade-protecao-patrimonio-cultural>. Acesso em: 01 set. 2020.

Esta discussão remete à teoria dimensional dos Direitos Fundamentais trabalhados por Ingo Sarlet que contextualiza o exercício dos direitos constitucionais no âmbito dos Direitos Humanos. Nesse sentido, a questão dos direitos sociais e os direitos de propriedade referem-se à dicotomia do interesse público e do interesse privado frente ao aspecto multidimensional dos direitos fundamentais. Sarlet sistematiza o entendimento de que no Direito, as dimensões assumem um processo de complementaridade, ou seja, sua evolução é um processo incremental.¹⁰⁵

Desse modo, trazendo ao caso do patrimônio cultural, os direitos de 1ª dimensão primam sobre a autonomia individual e o direito de propriedade¹⁰⁶ que é afetado pelos instrumentos do Tombamento e do Inventário (entre outros) e que incrementa a função social dos bens.¹⁰⁷ Essa condição relaciona-se aos direitos de 2ª dimensão, segundo os quais o Estado assegura ao indivíduo direitos de bem-estar social, ao outorgar direitos sociais, econômicos e culturais aos indivíduos.¹⁰⁸ Por conseguinte, passam a assumir o caráter transindividual dos direitos de 3ª dimensão,¹⁰⁹ relacionando a titularidade difusa e coletiva da sociedade na garantia de exercício do Direito Fundamental ao meio ambiente (natural e construído) ecologicamente equilibrado e ao Direito Fundamental à Cultura com vistas à paz de espírito da humanidade.¹¹⁰

2.1.3 A Função Social da Cidade

2.1.3.1 Cidade e Função Social

Lewis Mumford afirma que no alvorecer da história da humanidade, a ocupação humana já demonstrava alguma forma de ordenação, numa predisposição do homem para a vida em sociedade. A cidade, mesmo em sua origem remota, desempenhava uma função.¹¹¹ O autor é categórico ao afirmar que “A principal função da cidade é converter o poder em forma, a energia em cultura, a matéria inanimada em símbolos vivos de arte, a reprodução biológica em criatividade social.”¹¹²

¹⁰⁵ SARLET, 2012. p. 45. (l. 31)

¹⁰⁶ A 1ª dimensão refere aos direitos de cunho negativo, como defesa do indivíduo em relação ao Estado.

¹⁰⁷ Inclui as demais formas de acautelamento previstos na CF/88, no Estatuto da Cidade e no Plano Diretor.

¹⁰⁸ A 2ª dimensão refere aos direitos de cunho positivo, como na prestação de direitos culturais ao indivíduo.

¹⁰⁹ A 3ª dimensão refere dos direitos de cunho positivo, pois referem à proteção à coletividade no âmbito transindividual e transnacional de solidariedade e fraternidade universal.

¹¹⁰ SARLET, 2012, p. 46-48. (l. 32-34)

¹¹¹ MUMFORD, Lewis. *A cidade na história*. Tradução de Neil R. da Silva. 2 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1988, p. 9-11.

¹¹² MUMFORD, 1988, p. 616.

Segundo Adir Ubaldo Rech e Adivandro Rech, a cidade é uma criação humana interdependente ao meio ambiente e aos ecossistemas, como condição para a sua própria sobrevivência. Para os autores, a busca por um ambiente ecologicamente equilibrado e o vislumbre de “uma vida melhor e mais significativa, ao mesmo tempo que esteticamente atraente” denotam uma ideia ontológica decorrente da natureza social humana.¹¹³

Desde a aldeia até a metrópole, as necessidades mudam e a cidade vai se tornando complexa conforme o sistema social se desenvolve no tempo. José Isaac Pilati ensina que essa complexidade é acolhida pela experiência do Direito romano, pois reconhece a articulação dos elementos sociais, políticos e jurídicos, na busca de um equilíbrio do sistema institucional na esfera coletiva, estabelecendo “a democracia direta, a disciplina dos bens em regime de corporação e o respectivo exercício dos direitos, tanto na urbe, quanto na Itália e nas Províncias.”¹¹⁴ Esse reconhecimento do sujeito Sociedade implica autonomia dos bens coletivos, com as prerrogativas de exercício e proteção dos direitos coletivos.¹¹⁵

A partir da Revolução Francesa (1789), a ideia de Estado Nação é difundida associando a riqueza (dinheiro e capital) à terra e à renda da terra, culminando na propriedade privada. No Brasil, a Lei de Terras, sancionada por Dom Pedro II em 1850, marcou a caracterização das terras devolutas, que tinham um caráter público e social, que por simples venda passa para um caráter privado com a finalidade de exploração comercial marcada pelos direitos de propriedade.¹¹⁶ Pilati aduz que a propriedade dominial é contraposta pela

*“propriedade constitucional: em suas diversas espécies, tanto na modalidade individual privada (urbana, rural, intelectual) e público-privada (de jazidas minerais e petrolíferas mediante concessão pública); quanto na forma de propriedade coletiva patrimonial (propriedade étnica) e extrapatrimonial (titularidade de ambiente, cultura, patrimônio histórico).”*¹¹⁷ (grifo do autor)

Na pós-modernidade,¹¹⁸ a propriedade é o ponto central da sociedade, estando positivado na Carta Magna brasileira no art. 5º

¹¹³ RECH, Adir Ubaldo; RECH, Adivandro. *Cidade sustentável, direito urbanístico e ambiental: instrumentos de planejamento*. Caxias do Sul, RS: Educus, 2016, p. 19-22. A ontologia considera o ser em sua essência.

¹¹⁴ PILATI, José Isaac. *Propriedade e função social na pós-modernidade*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013, p. XV.

¹¹⁵ PILATI, 2013, p. XVI.

¹¹⁶ FILIPPINI, Roberto. *O outro lado da Júlio: histórias e memórias de uma avenida*. Caxias do Sul: Lorigraf, 2019, p. 11-12.

¹¹⁷ PILATI, 2013, p. XVII.

¹¹⁸ Nesta pesquisa, o sentido de pós-modernidade remete aos efeitos nas relações entre o Estado, o Mercado e a comunidade no que tange ao planejamento territorial e à fruição de bens e recursos comuns, quando em detrimento do coletivo, culminam em processos de gentrificação. Nesse sentido, Marchesan ensina que “A atual era é marcada pelo definhamento do poder do Estado-nação que perde vigor frente a mecanismos

Art. 5º – Dos Direitos e Garantias Fundamentais
 [...]

XXII – É garantido o direito de propriedade;

XXIII – A propriedade atenderá sua função social.¹¹⁹

Nesse sentido, segundo Pilati, o aspecto social alude a um tipo de propriedade especial, orientada para o coletivo e à política participativa.¹²⁰

“As propriedades especiais, em suas diversas modalidades, redesenham o universo dos direitos subjetivos, que passam a ser públicos, privados e coletivos [...] que não é determinado por normas, por surgir no plano substancial, de instituição; passam *a ter vida* no ordenamento, abrindo e impondo formas normativas próprias. São frutos de um novo contexto social, que modifica o exercício dos direitos e transforma o papel das instituições políticas.”¹²¹

Para Pilati, a expressão “função social” deve ser entendida como princípio, em que a função e a solidariedade remetem ao proprietário enquanto indivíduo, e o social remete ao direito subjetivo orientado para o coletivo, para que assuma o interesse legítimo.¹²² No art. 5º da Constituição Federal a função social é tratada de forma expressa no âmbito do direito de propriedade como um Direito Fundamental, como instrumento de paz social, estando vinculado à Ordem Econômica e Financeira, à Política Urbana e à Política Agrícola e Fundiária e da Reforma Agrária. O conceito é oriundo da definição ideológica da modernidade (Estado social) que prima pela organização da ocupação a fim de se evitarem conflitos e disputas econômicas,¹²³ estando entre a pré-modernidade (Estado liberal) e a pós-modernidade (Estado neoliberal).¹²⁴

Uma vez que a função social da propriedade no meio ambiente urbano é aquela expressa no Plano Diretor¹²⁵ (art. 182, § 2º, CF/88), a função social da cidade é aquela definida pela política de desenvolvimento urbano, sendo atendida por princípios e diretrizes que venham a garantir o bem-estar de seus habitantes e que vincula o aspecto geracional, pois como aduzem Rech e Rech, refere-se ao “respeito ao meio ambiente, à História, à Cultura, à religiosidade e

supranacionais, unidos por uma lógica mercadológica; pela compressão do tempo-espaço; pela arrogância humana frente ao passado (por nós recriado) e frente ao futuro (por nós simplesmente desconsiderado).” (MARCHESAN, 2006, p. 12.)

¹¹⁹ BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, [2021].

¹²⁰ PILATI, 2013, p. 1.

¹²¹ PILATI, 2013, p. XVIII.

¹²² PILATI, 2013, p. XX.

¹²³ RECH, 2016, p. 139.

¹²⁴ RECH, 2016, p. 193.

¹²⁵ Conforme Pilati, cabe à esfera participativa no poder legislativo a atribuição deliberativa do conteúdo do Plano Diretor. PILATI, 2013, p. XVI.

aos valores humanos”.¹²⁶ No contexto do princípio fundamental constitucional da cidadania (inc. II) e da dignidade da pessoa humana (inc. III), os autores concluem como função social da propriedade a cidadania e como função social da cidade a dignidade da pessoa humana. Pois bem, como dar forma a estes conceitos?

O Urbanismo é uma ciência que organiza os espaços, estuda e projeta a ocupação humana no território. Através do Direito Urbanístico são implementadas decisões de impacto socioambientais, de modo que não apenas são causados efeitos junto aos direitos coletivos, mas também esta disciplina tem a capacidade de definir como deve ser a vida nas cidades.¹²⁷ Outrossim, o Urbanismo pode ser entendido como uma função pública que contribui para a função social da cidade, pois apresenta o projeto de cidade, que toma forma jurídica através do Plano Diretor. Neste sentido, é pertinente incorporar os temas que aludem aos Direitos Humanos como critérios para as políticas públicas que são pautadas pelos Princípios de Direito aplicados ao Direito Ambiental Urbanístico e, no caso deste trabalho, orientados para as temáticas do planejamento territorial e para o patrimônio cultural.

Segundo Rech e Rech, no planejamento territorial é preciso focar no processo de construção de um projeto de cidade sustentável, composto por leis eficazes e aplicáveis, especialmente no que se refere ao Plano Diretor como instrumento de atendimento das necessidades contemporâneas, sem comprometer o desenvolvimento das gerações futuras.¹²⁸

Conforme ensina Mumford,

As funções positivas da cidade não podem ser levadas a cabo sem que se criem novas disposições institucionais, capazes de enfrentar as energias enormes que hoje o homem moderno domina: disposições de uma ousadia tão grande quanto aquelas que, nos primeiros tempos, **transformaram a aldeia supercrescida e sua fortaleza na cidade nucleada e altamente organizada.**¹²⁹ (grifo nosso)

A partir disto, essas reflexões orientam o entendimento de que a função social da cidade é aquela codificada pelo Plano Diretor através da articulação de diretrizes que apresentam um modelo de cidade ideal dentro de especificidades locais. Neste trabalho, elas são orientadas para a proteção dos bens culturais e para os meios de alcançar este objetivo que é aliado à multiplicidade de temas inerentes ao planejamento territorial. Nesse sentido, a cidade

¹²⁶ RECH; RECH, 2016, p. 141.

¹²⁷ O Urbanismo é uma ciência que deriva a palavra *Ur* (lugar) e *Urbe* (cidade), sendo atividade exercida por profissionais da Arquitetura e Urbanismo, já o Direito Urbanístico é uma construção epistêmica que trata de normas de natureza compulsória e cogente, que confere coesão dinâmica ao projeto de cidade (Plano Diretor) e às normas urbanísticas, sendo parte do Direito Público e exercida por juristas. (RECH; RECH, 2016, p. 133-138)

¹²⁸ RECH; RECH, 2016, p. 41 e 191.

¹²⁹ MUMFORD, 1988, p. 616.

é um organismo dinâmico e por isso possui um caráter ontológico.¹³⁰ Portanto, a função social e o projeto de cidade precisam do suporte do conhecimento científico¹³¹ uma vez que “a escola [academia] é o lugar de construir virtudes, ética e capacidade de trabalho, para evitar a pobreza de espírito e de bens.”¹³²

Essa dinâmica essencial (ontológica) decorrente da diversidade que a cidade acolhe, denota uma identidade coletiva, onde as necessidades comuns eventualmente mudam, de modo que a comunidade almeja por renovação – tal como ocorre com os ciclos na natureza. Assim, a natureza torna-se indissociável do projeto de cidade, pois segundo Rech e Rech “as normas de direito urbanístico atuais são conceitos isolados que precisam ser codificados num Projeto de Cidade Sustentável”,¹³³ por isso a “construção cientificamente correta passa pela conjugação de vários conhecimentos, como o Direito, a Arquitetura e Urbanismo, a Economia, a Educação, a Sociologia, a História, a Geografia, entre outros.”¹³⁴

A Carta de Atenas de 1933 foi resultante do Congresso Internacional de Arquitetura Moderna (CIAM) idealizado por Le Corbusier. As funções da vida ali referidas foram positivadas pela Constituição brasileira no art. 182, no Capítulo da Política Urbana, que associa as funções sociais da cidade com o bem-estar dos habitantes, como leciona Georges Louis Hage Humbert.¹³⁵ Em 1998, o Conselho Europeu de Urbanistas elabora uma atualização do documento, culminando na Nova Carta de Atenas¹³⁶ que propõe uma visão de cidade coerente a partir do urbanismo e em um contexto multidisciplinar, incluindo um novo modelo de governança e o envolvimento da comunidade nos processos de tomada de decisão. Propõe ainda uma organização de comunicação e tecnologia em rede para uma gestão urbana compartilhada e conectada, além de garantir uma cidade sustentável, ecológica, acessível e polo cultural em caráter geracional.¹³⁷

¹³⁰ RECH; RECH, 2016, p. 22.

¹³¹ RECH, Adir Ubaldio; GULLO, Maria Carolina; SCUR, Luciana. *Plano diretor inteligente: pressuposto para cidades inteligentes*. Caxias do Sul, RS: Educs, 2019, p. 27

¹³² RECH; RECH, 2016, p. 29.

¹³³ RECH; RECH, 2016, p. 27.

¹³⁴ RECH; RECH, 2016, p. 26.

¹³⁵ HUMBERT, Georges Louis Hage. Funções sociais da cidade. In: NUNES JR., Vidal Serrano *et al.* (org.). *Enciclopédia Jurídica da PUCRS*. São Paulo: PUCSP, 2017. Tomo II. p. 3. Disponível em: https://enciclopediajuridica.pucsp.br/pdfs/funcoes-sociais-da-cidade_58fabea93fb8e.pdf. Acesso em: 20 jun. 2021.

¹³⁶ Ver: NOVA Carta de Atenas 2003, A: A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as Cidades do Sec. XXI. nov. 2003. Tradução: Paulo V. D. Correia e Isabel Maria da Costa Lobo. Lisboa: CEU. Disponível em: https://paginas.fe.up.pt/construcao2004/c2004/docs/SAT_02_carta%20atenas.pdf. Acesso em: 20 dez. 2020. A versão original está disponível em: <http://www.ectp-ceu.eu/index.php/en/publications-8/the-charter-of-european-planning-213>. Acesso em: 20 dez. 2020.

¹³⁷ HUMBERT, 2017, p. 4.

Mais uma manifestação importante no campo do Urbanismo, a Nova Carta de Atenas corrobora sentido às políticas públicas pois, segundo Humbert, uma vez que o termo função é abordado na Constituição Federal e na legislação infraconstitucional brasileira, tal referência atribui ao Poder Público um dever-poder do Estado e, por conseguinte, o termo social encontra reflexo nos Direitos Fundamentais sociais. Dessa forma, roga ao Poder Público funções positivas (ações assertivas) frente aos direitos sociais, tais como a Cultura e o meio ambiente, já concedendo os respectivos direitos aos cidadãos.¹³⁸

Desse modo, o autor conclui que a função social da cidade como norma jurídica constitucional é vertical e se relaciona horizontalmente com as demais normas infraconstitucionais, possuindo assim força normativa e atributo sanção-coação de natureza imperativa-autorizante.¹³⁹ Uma vez que a sociedade é um organismo complexo, os indivíduos (cidadãos) não conseguem prover todas as suas necessidades enquanto fatos jurídicos, sendo o momento que o Estado atua na esfera dos Direitos Fundamentais de forma prestacional enquanto direitos de 4ª dimensão, pois incluem os cidadãos no sentido da dignidade humana – mesmo que de forma institucionalizada.¹⁴⁰

Esta pesquisa envolve a necessidade de renovação e/ou reafirmação cultural que a MAESA representa, tendo sido objeto de pedido pelo Tombamento e preservação do bem pela União das Associações de Bairros e que culminou na chancela do Município de Caxias do Sul. Esse processo ajudou a transformá-la em um Projeto Urbano envolvido pelo manto da história e da memória coletiva da comunidade. A decisão que tornou a MAESA uma possibilidade real encontra reflexo no que Rech e Rech denominam como sendo uma Lei que expressa o espírito do povo.¹⁴¹

A abordagem acerca da função social da cidade remete à discussão dos Planos Diretores e ao modelo de cidade que se quer alcançar. Para tanto, a integração da Cultura e a valorização da diversidade que a cidade representa deve vir acompanhada de princípios que orientem o planejamento e a gestão das políticas culturais no âmbito dos municípios, sobremaneira sua integração regional. Neste sentido, no Município de Caxias do Sul, a MAESA já é entendida pela comunidade como um Projeto Urbano com enfoque cultural e está indicada no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) como objeto âncora da Operação Urbana Consorciada e, ainda, alude ao Setor Especial MAESA, que abrange o território.

¹³⁸ HUMBERT, 2017, p. 8-9.

¹³⁹ HUMBERT, 2017, p. 10.

¹⁴⁰ SARLET, 2012, l. 35. Refere-se à 4ª dimensão no sentido de uma globalização institucional dos Direitos Fundamentais.

¹⁴¹ RECH; RECH, 2016, p. 489.

2.1.3.2 O Plano Diretor e os Bens Culturais

Segundo o IPHAN, a proteção e preservação dos bens culturais pode ser ampliada pelos Planos Diretores, especialmente quando envolvem o planejamento territorial, onde

[...] **o tombamento é a primeira ação de proteção** e preservação dos bens culturais móveis e imóveis de valor cultural e importância histórica. Neste caso, não apenas a memória coletiva é preservada, mas todos os esforços e recursos investidos para sua construção. A preservação somente se torna visível para todos quando um bem cultural se encontra em bom estado de conservação, propiciando sua plena utilização. A preservação desses bens, por meio do tombamento, significa o reconhecimento oficial do seu valor e do seu significado para a compreensão da história e da identidade de uma comunidade, de uma região, de um povo, de uma nação e, por vezes, da Humanidade (Patrimônio Cultural Mundial).

O tombamento não é a única forma de preservação. A Constituição Federal estabelece que é função da União, dos estados e municípios, com o apoio das comunidades, preservar os bens culturais e naturais brasileiros. Além do tombamento, existem outras formas de preservação. O inventário é a primeira forma para o reconhecimento da importância dos bens culturais e ambientais, por meio do registro de suas características principais.

Os planos diretores também estabelecem formas de preservação do patrimônio pelos municípios, por intermédio do planejamento urbano. Os municípios devem promover o desenvolvimento das cidades sem a destruição do patrimônio. Podem, ainda, criar leis específicas que estabeleçam incentivos à preservação.¹⁴² (grifo nosso)

Na ordem urbanística brasileira a elaboração do Estatuto da Cidade, que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, reconheceu os problemas urbanos enfrentados ao longo dos anos no planejamento territorial, na gestão democrática e na regularização fundiária, apresentando diretrizes para a Política Urbana, ao mesmo tempo que apresenta instrumentos aprimorados de intervenções urbanísticas que se traduzem no âmbito do Direito à Cidade.

O Plano Diretor é a peça jurídica fundamental da Política Urbana, cujo propósito envolve o cumprimento da função social da terra e da propriedade. Para tanto, devido à complexidade de sua elaboração, a Lei é dotada de requisitos, tanto em relação aos procedimentos exigidos, quanto ao conteúdo esperado, destacando-se a necessidade da participação democrática no processo. Nesse sentido, a participação social é o fórum legítimo de discussão, pois exige do ente público a exposição do conteúdo e dos motivos de criação, adequação ou alteração no texto da lei.

O Plano Diretor apresenta os instrumentos que buscam articular condicionantes urbanísticos que sustentem uma visão de futuro pretendida. No caso deste trabalho, que abrange o patrimônio cultural sustentado pelo planejamento territorial, os instrumentos usuais que

¹⁴² IPHAN. *O tombamento preserva? Esta é a única forma de preservação?* Perguntas Frequentes. [2020]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/perguntasFrequentes?categoria=9>. Acesso em: 20 dez. 2020

vinculam o uso do solo com a função social¹⁴³ fazem sentido quando se congregam a partir do que Fábio Scopel Vanin declara ser uma concepção urbanística pautada por parâmetros que apresentam coesão dinâmica de normas.¹⁴⁴

Tendo em vista que a proteção do patrimônio ambiental e cultural é originada na Lei, os Planos Diretores articulam diversos instrumentos, direta ou indiretamente orientados para a proteção do patrimônio cultural, cujos aspectos normalmente são associados com os aspectos ambientais e sopesados com os aspectos urbanísticos e socioeconômicos, tais como:

- Instrumentos culturais específicos previstos constitucionalmente, como o Tombamento, Inventário, Registro e outras formas de acautelamento;
- Paisagens Notáveis – previsto no Plano Diretor de Caxias do Sul (arts. 95 a 99);
- Zonas Especiais de Preservação Cultural (ZEPEC – SP);
- Territórios de Interesse Cultural e Paisagístico (TICP – SP).

O ano de 2017 foi marcado pela revisão dos Planos Diretores nos Municípios brasileiros, da qual segue breve relato. O processo pautou a reflexão do quanto foi possível avançar em termos de aplicação dos instrumentos da Política Urbana sistematizados pelo Estatuto da Cidade (2001). As discussões acerca do modelo de cidade tiveram dificuldades de serem amplamente discutidas (ou melhor entendidas) dado que as instâncias democráticas envolvidas nas discussões pouco foram fruto de discussões sistêmicas progressas.

No processo de revisão, o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) – Lei Complementar nº 589/2019 – traz avanços à previsão legal da Operação Urbana Consorciada (art. 136) e indica no art. 137 sua realização vinculada ao patrimônio cultural tombado MAESA. Neste sentido, nota-se que o patrimônio cultural do Complexo MAESA vai sendo consolidado como “potência de vir-a-ser” o equipamento âncora de um Projeto Urbano, tomando forma¹⁴⁵ (de projeto) e corpo¹⁴⁶ no ordenamento jurídico municipal, estabelecendo caráter vinculante do Complexo MAESA no planejamento urbano e territorial do Município de Caxias do Sul.

A partir do entendimento de como a função social da cidade é articulada pelo Plano Diretor, a implementação das políticas setoriais abre espaço para refletir acerca das questões de temporalidade inerentes à gestão de uso do solo e os elementos que são determinantes na

¹⁴³ Ver: CARTA de Embu, 1976. Em referência aos fundamentos do solo criado. Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/1894685/mod_resource/content/0/08%20Carta%20do%20Embu.pdf.

¹⁴⁴ VANIN, Fábio Scopel. *A Política Pública de Intervenção Urbanística e o Regime Jurídico dos Grandes Projetos Urbanos: os limites e as possibilidades de inovação no exercício da competência municipal*. Orientador: Janriê Rodrigues Reck. 2020. 336 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade de Santa Cruz do Sul. Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado e Doutorado, Santa Cruz do Sul, 2020. p. 268.

¹⁴⁵ Em referência ao Projeto de Intervenção: recuperação, ocupação, uso e gestão da MAESA (2015).

¹⁴⁶ Em referência ao Tombamento do conjunto edificado do Complexo MAESA (2015).

distribuição de renda, as condições de acesso e das expectativas dos empreendimentos, que apesar de não gerar direitos, influenciam na regulação do território e impactam no mercado imobiliário.¹⁴⁷ Em outras palavras, se buscará entender o mecanismo pelos quais os Grandes Projetos Urbanos têm a capacidade de articulação e de autofinanciar a execução das infraestruturas e empreendimentos em relação às externalidades dos impactos sociais que se estabelecem na zona de intervenção, bem como os benefícios econômicos e sociais associados.

2.1.3.3 Princípios de Direito na Função Social da Cidade

Os Princípios de Direito são normas objetivas que residem no mundo do *dever-ser*. Eles são reconhecidos como valores compartilhados pela comunidade e se referem a “uma verdade jurídica universal, gozando de vida própria independentemente de estarem previstos nos Códigos”,¹⁴⁸ pois os princípios são tomados como normas superiores que servem de inspiração para as leis, portanto dão segurança à interpretação jurídica da legislação.¹⁴⁹ O espírito das leis deve orientar a articulação do planejamento jurídico territorial e cultural das cidades, de modo a observar para além da legalidade, alcançando efetividade, legitimidade e eficiência no cumprimento das normas que orientam a vida em sociedade, afirmam Rech e Rech.¹⁵⁰ Ensina Marchesan, que os Princípios fazem referência direta a valores, sendo sua ambiência natural o texto constitucional,¹⁵¹ como nos arts. 215, 216 e 225, nos quais os Princípios vinculam os valores de preservação do patrimônio cultural material e imaterial aos valores do meio ambiente sadio e ecologicamente equilibrado, como Direitos Fundamentais.

Acerca dos aspectos multidisciplinares inerentes aos Grandes Projetos Urbanos, a aplicação dos Princípios de Direito são fundamentais para ordem jurídica de casos complexos. Para tanto, Miranda ensina:

Os princípios são indispensáveis para a compreensão de qualquer dos ramos do Direito de forma ampla e global, de vez que eles constituem mandamentos nucleares que compõem a base do ordenamento jurídico, dando-lhe sentido lógico, harmônico e coerente. [Onde] somente por meio da aplicação dos princípios é que se consegue organizar mentalmente as regras existentes e, com isso, extrair soluções coerentes com o ordenamento jurídico globalmente considerado.¹⁵²

¹⁴⁷ Os Grandes Projetos Urbanos provocam tensões no que refere ao planejamento territorial, diretamente associadas ao elevado espaço de tempo que os projetos demandam (em média de 20 à 30 anos) e, por conseguinte, perpassam por vários modelos de gestão pública e que normalmente geram novas tensões políticas.

¹⁴⁸ BONAVIDES, Paulo. Curso de direito constitucional. 10 ed. São Paulo: Malheiros, 2000. p. 229 *apud* RECH; RECH, 2016, p. 67.

¹⁴⁹ RECH; RECH. 2016. p. 166-173.

¹⁵⁰ RECH; RECH, 2016, p. 461-463.

¹⁵¹ MARCHESAN, 2007, p. 105.

¹⁵² MIRANDA, 2006, p. 21.

A seguir são apresentados os Princípios de Direito atinentes ao Patrimônio Cultural, ao Direito Ambiental e Urbanístico, de forma a possibilitar um pano de fundo acerca das interdependências dinâmicas que são concernentes aos Grandes Projetos Urbanos quando se associam aos aspectos materiais e imateriais do patrimônio cultural na construção de uma cidade sustentável, saudável, próspera e socialmente inclusiva. Os principais princípios estão sistematizados no Apêndice D.

O IPHAN, órgão de referência na proteção do patrimônio histórico e artístico nacional, instituiu a Política de Patrimônio Cultural Material (PPCM), que orienta de forma estratégica e operacional a promoção coerente e concertada de Proteção do Patrimônio Cultural Material orientada por Princípios – Portaria 375/2018, art. 2º. Outrossim, segundo Marchesan, existe um aspecto abrangente que o patrimônio cultural alcança no espaço comum, que são os princípios aplicados ao Direito Ambiental¹⁵³ e aqueles específicos atribuídos ao meio ambiente cultural,¹⁵⁴ quais sejam: Princípio da Prevenção; Princípio da Precaução; Princípio Poluidor-Pagador; Princípio da Função Social da Propriedade; Princípio da Equidade ou da Solidariedade Intergeracional; Princípio da Preservação no Próprio Sítio e ao Entorno; Princípio do Uso Compatível com a Natureza do Bem; Princípio Pro Monumento; Princípio da Valorização Sustentável; Princípio da Participação da População.¹⁵⁵

Consoante Rech e Rech, os Princípios de Direito Urbanístico primam pela adequação da legislação aos interesses da comunidade, garantindo assim políticas públicas sustentáveis no âmbito intergeracional. Considerando a multiplicidade da rede de atores sociais que envolvem a administração pública e os Projetos Urbanos,¹⁵⁶ os princípios orientam a aplicação dos instrumentos da Política Urbana, são eles: Princípio da Sustentabilidade; Princípio do Urbanismo como Função Pública; Princípio da Conformação da Propriedade Urbana e Rural; Princípio da Afetação da Mais Valia ao Custo da Urbanização; Princípio da Justa Distribuição dos Benefícios e Ônus Derivados da Atuação Urbanística e Princípio da Participação Popular na Definição e na Alteração do Plano Diretor ou Projeto de Cidade.¹⁵⁷

Em contribuição, Nelson Saule Júnior propõe ainda os seguintes princípios: Princípio da Constitucionalidade; Princípio da Soberania Popular; Princípio da Justiça Social; Princípio da Igualdade; Princípio da Separação dos Poderes; Princípio da Legalidade; Princípio da

¹⁵³ MARCHESAN, 2007. p. 112-197.

¹⁵⁴ MARCHESAN, Ana Maria Moreira. Os princípios específicos da tutela do meio ambiente cultural. *Revista do Ministério Público do Rio Grande do Sul*. Porto Alegre, n. 73, jan./ abr. 2013. p. 97-123.

¹⁵⁵ MARCHESAN, 2007, p. 112-197 e MARCHESAN, 2013, p. 97-123.

¹⁵⁶ O sistema de redes é acolhido pela abordagem *multistakeholder* (múltiplas partes interessadas).

¹⁵⁷ RECH; RECH. 2016. p. 166-186.

Segurança Jurídica; Princípio da Função Social da Propriedade; Princípio do Desenvolvimento Sustentável; Princípio da Gestão Democrática da Cidade; Princípio da Justa Distribuição dos Ônus e Benefícios da Organização e Princípio da Coesão Dinâmica.¹⁵⁸

Segundo o pesquisador em políticas de solo, gestão e planejamento Eduardo Reese, do *Lincoln Institute of Land Policy*, no que se refere aos Grandes Projetos Urbanos (GPU) a discussão sobre a ampliação de direitos é o ponto chave para a análise da Política Urbana aplicada ao desenvolvimento territorial com impactos socioambientais, inclusive no que diz respeito ao patrimônio cultural.¹⁵⁹ Neste sentido, o pesquisador aponta que os princípios aplicáveis aos Grandes Projetos Urbanos devem vir no sentido do fortalecimento das políticas públicas. O pesquisador atribui aos GPUs os princípios: Princípio da Justiça e Igualdade Sócio Espacial; Princípio dos Padrões Sustentáveis de Produção e Consumo; Enfoque de Gênero – com ênfase na participação da mulher; Princípio da Interculturalidade; Princípio da Inclusão e Coesão Social; Princípio da Prevenção do Risco; Princípio da Participação Democrática; Princípio da Acesso à Informação; Princípio da Proteção Ambiental e Recursos Naturais e Princípio da Segurança Democrática.¹⁶⁰

Avançando na abordagem conceitual, Lefebvre leciona que a industrialização marcou a sociedade moderna, onde a própria cidade podia ser considerada como uma obra orientada na direção do dinheiro, das trocas e dos produtos, essa obra (cidade) também passou a ser caracterizada a partir do seu valor de uso, bem como seus produtos apresentam valor de troca, ou seja, a cidade com suas ruas, praças, edifícios e monumentos são objeto de consumo.¹⁶¹

Portanto, na cidade contemporânea as renovações urbanísticas caracterizadas pelos Grandes Projetos Urbanos representam também um espaço produzido para ser consumido, pois conferem uma nova forma de riqueza urbana e um reposicionamento político da cidade. No exercício da construção da nova cidade contemporânea global e da participação da vida cultural

¹⁵⁸ SAULE JÚNIOR, Nelson. *Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro: ordenamento constitucional da Política Urbana: aplicação e eficácia do plano diretor*. Porto Alegre: Fabris, 1997 *apud* DONATINI, Mariana. *Princípios do Direito Urbanístico Brasileiro*. 2016. Disponível em: <https://marianadonatini.jusbrasil.com.br/noticias/407074410/principios-do-direito-urbanistico-brasileiro>. Acesso em: 01 ago. 2020. Em referência à obra de Nelson Sales Júnior, *Novas Perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro*, onde o autor aborda os princípios do direito urbanístico brasileiro sob o enfoque constitucional: dos valores do Estado Democrático de Direito e da ordem econômica nacional.

¹⁵⁹ Curso *Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*, proferido pelo Lincoln Institute of Land Policy, realizado entre 30 de setembro e 13 de novembro de 2019, coordenado e administrado por Camila Maleronka, María Cristina Rojas Eberhard, María Mercedes Maldonado e Eduardo Reese.

¹⁶⁰ REESE, Eduardo. *Herramientas de análisis y evaluación*. In: MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Gestión del suelo en grandes proyectos urbanos*. 29 out. 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019. (notas de aula)

¹⁶¹ LEFEBVRE, 2001, p. 4.

dos espaços públicos.^{162 163} Assim, neste aspecto, cabe um alerta de Lefebvre, no sentido que a fruição cultural da “Festa”,¹⁶⁴ que consome improdutivamente, sem nenhuma vantagem além do prazer e do prestígio, enormes riquezas em objetos e em dinheiro, não deve prescindir de sua função social para a coletividade.

Segundo Saule Júnior e Daniela Libório, a Constituição Federal de 1988 promoveu a ordem urbanística brasileira, atribuindo a município como principal ente federativo na promoção das políticas públicas de efetivação das funções sociais da cidade, da propriedade e do bem-estar das pessoas. Ou seja, entende-se o Direito Urbanístico como ciência que organiza os princípios e normas jurídicas no planejamento e produção do espaço urbano, harmonizando as funções e a qualidade de vida no meio ambiente urbano.¹⁶⁵ Desse modo,

A incorporação da função social das cidades como preceito que deve balizar a Política Urbana à luz do desenvolvimento sustentável aponta para a construção de uma nova ética urbana, em que os valores da paz, da justiça social, da solidariedade, da cidadania, dos direitos humanos predominem no desempenho das atividades e funções da cidade, de modo que estas sejam destinadas à construção de uma cidade mais justa e humana.¹⁶⁶

Em menção ao entendimento do jurista Luís Roberto Barroso acerca dos princípios constitucionais, Marchesan alude

[...] serem os princípios constitucionais, explícitos ou não, a síntese dos valores hospedados pela ordem jurídica e, nessa condição, espelham a ideologia da sociedade, fins e postulados basilares. Servem de guia ao exegeta, cuja tarefa primeira há de ser a de identificar qual o princípio de maior expressão a reger o *thema decidendum*. Os papéis desempenhados pelos princípios são o de condensar valores, conferir unidade ao sistema e condicionar a atividade do intérprete.¹⁶⁷

¹⁶² BRASIL. *Decreto nº 3.321, de 30 de dezembro de 1999*. Promulga o Protocolo Adicional à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em Matéria de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais "Protocolo de São Salvador", concluído em 17 de novembro de 1988, em São Salvador, El Salvador. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3321.htm. Acesso em: 1 jan. 2021. (Art. 14, inc. I, alínea a).

¹⁶³ BRASIL. *Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992*. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 1 jan. 2021. (Art. 15, inc. I, alínea a.)

¹⁶⁴ LEFEBVRE, 2001, p. 4. Em referência à fruição prometida de novos espaços públicos culturais.

¹⁶⁵ LIBÓRIO, Daniela Campos, SAULE JÚNIOR, Nelson. Princípios e instrumentos de Política Urbana. In: CAMPILONGO, Celso Fernandes; GONZAGA, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (Coords.); NUNES JR., Vidal Serrano; ZOCKUN, Maurício; ZOCKUN, Carolina Zancaner; FREIRE, André Luiz (coord. de tomo). *Enciclopédia jurídica da PUC-SP*. Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/76/edicao-1/principios-e-instrumentos-de-politica-urbana>. Acesso em: 10 jan. 2021.

¹⁶⁶ LIBÓRIO; SAULE JÚNIOR, 2017.

¹⁶⁷ BARROSO, Luís Roberto. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional brasileiro (Pós-modernidade, teoria crítica e pós-positivismo). In: GRAU, Eros Roberto; CUNHA, Sérgio Sérvulo da (Org.).

Na implementação de projetos urbanos complexos, especialmente aqueles relacionados a proteção do patrimônio cultural, em casos de dúvidas acerca da aplicação de normas ou em casos complexos – como na Operação Urbana Consorciada MAESA, recomenda-se a adoção dos Princípios de Direito conforme o caso. Neste sentido, a partir do elenco dos princípios de tutela trazidos por Marchesan, permite-se propor aqueles que são mais importantes, relacionados à elevada carga simbólica que a MAESA revela ou imprime no território, quais sejam:

a) Princípio da Preservação no Próprio Sítio e a Proteção do Entorno¹⁶⁸

A localização da MAESA no território foi oriunda de uma construção coletiva formada pela pluralidade de atores envolvidos e pelas condições ambientais que favoreceram a escolha do lugar. Com isso, os elementos históricos vão sendo integrados ao meio e imprimindo elevada carga simbólica que transcende os elementos materiais e alcança as subjetividades relacionadas ao cotidiano das relações das pessoas com o meio ambiente natural, cultural, visual e espiritual.

Por isso, a arqueologia industrial tutela o processo de conformação do espaço em uma localidade concisa e de imediata identificação (sítio urbano), característica essa que se sustenta ao longo do tempo, enquanto que o bem cultural e os outros elementos culturais associados funcionam em conjunto (entorno e ambiências), mas preservam suas individualidades e harmonizam as transformações dinâmicas contemporâneas do território.

b) Princípio do Uso Compatível com a Natureza do Bem¹⁶⁹

O Complexo MAESA constitui um conjunto de prédios em arquitetura de tipologia industrial, que propicia uma grande diversidade de usos e funções de interesse público. Tendo sido um complexo industrial que imprimiu a marca do empreendedorismo e do esforço do trabalho no Município de Caxias do Sul, seu equivalente de uso consiste na fruição do espaço. Assim, a indicação das finalidades de uso dos espaços pelo Projeto de Intervenção alcança a vocação do lugar no tempo presente, sendo estes usos de serviços públicos e de imediata assimilação pela comunidade, que se revela no uso público à serviço da população e na finalidade de usos culturais para o usufruto das pessoas.

Estudos de direito constitucional em homenagem a José Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros, 2003, p.45 *apud* MARCHESAN, 2007, p. 104-105.

¹⁶⁸ MARCHESAN, 2006, p. 168. São referências: Decreto-Lei 25/1937, art. 18; Carta de Veneza, art. 7º (1964); Lei 6513/1977, arts. 4º e 64; Declaração de Xi'an (2005);

¹⁶⁹ MARCHESAN, 2006, p. 178-184.

c) Princípio da Participação da População¹⁷⁰

A MAESA constitui peça-chave no mosaico socioeconômico e cultural de Caxias do Sul, de modo que as instituições e as forças vivas da comunidade se fazem presente no processo, cada grupo a seu tempo, promovendo a diversidade da agenda cultural que o equipamento cultural MAESA promete. Como isso, existe um acordo social que une todos os atores, num compromisso socialmente inclusivo, onde o Poder Público tem na construção coletiva uma função pública de caráter formativo, bem como a criação de políticas de fruição da MAESA em seu contexto territorial, cultural e econômico que essa nova história do bem cultural passa a contar.

d) Princípio da Valorização Sustentável¹⁷¹

A Operação Urbana Consorciada MAESA, tendo por âncora o empreendimento Complexo Cultural e Turístico MAESA promove o desenvolvimento sustentável das atividades dos lugares de memória e integra o território como um todo. A MAESA suscita a política de valorização sustentável dos bens culturais associados no território, culminando no desenvolvimento socioeconômico planejado, através do consumo cultural do território e, nesse contexto, acaba por promover a valorização do lugar e a possibilidade de captura de mais-valias para reconversão nos projetos de planejamento territorial, trabalhando as diversas dimensões das cidades contemporâneas.

Nesse aspecto, a sustentabilidade pode ser compreendida como uma estratégia de desenvolvimento de Grandes Projetos Urbanos que incluem o meio ambiente natural e construído nas dinâmicas urbanas e dialoga de forma ética com a narrativa histórica de um determinado setor da cidade.

Assim, o conteúdo programático dos Grandes Projetos Urbanos que tem na Cultura seu maior ativo enquanto equidade social, promove a educação patrimonial como legado para as presentes e futuras gerações. Portanto, é possível concluir que os Princípios de Direito podem lançar luz para o adequado enquadramento das questões e revelar caminhos acertados para a resolução de problemas ou encontrar soluções criativas e assertivas frente aos casos de projetos urbanos complexos na temática do patrimônio cultural brasileiro.

¹⁷⁰ MARCHESAN, 2006, p. 190-197. São referências da democratização dos processos de decisão: Constituição Federal, art. 216-A, § 1º, incs IX e X; Sistema Nacional de Cultura, Lei 12343/2010, art. 2º, incs. II, III, IV, XIII e XIV e, ainda, as formas de participação direta como em audiências públicas e ações civis públicas e participação indireta, via conselhos municipais e representações.

¹⁷¹ MARCHESAN, 2006, p. 186-190.

2.2 OS GRANDES PROJETOS URBANOS E A OPERAÇÃO URBANA CONSORCIADA

Em regra, o planejamento territorial é subordinado às especificidades locais, fundamentadas nos condicionantes do meio ambiente físico e na cultura urbanística dos lugares, sejam elas desenvolvidas através da influência de práticas ancestrais – como quando a ocupação humana se relaciona com o ambiente natural, tal como em Paraty/RJ, ou como afirma o historiador Roberto Nascimento, assumindo modelos importados de parcelamento do solo – como nos espaços oriundos do período imperial. Após o advento da Revolução Industrial, o processo de globalização promoveu mudanças importantes na economia, na sociedade e no Estado, promovendo transformações na cultura das cidades.¹⁷²

As discussões acerca da gestão do solo na criação, desenvolvimento e implementação de Grandes Projetos Urbanos constituem pautas importantes discutidas pelos especialistas do *Lincoln Institute of Land Policy*¹⁷³ (*Lincoln Institute*), onde existe um debate mundial acerca da Gestão do Solo em Grandes Projetos Urbanos sob a perspectiva de direitos e de que forma estes contribuem para ampliar exercício dos direitos ambientais, sociais, culturais e econômicos – em todos os casos, de alcance coletivo. Neste sentido, na busca por cidades justas e sustentáveis há o entendimento de que a gestão do solo e os Grandes Projetos Urbanos devem ser subordinados aos princípios na perspectiva dos Direitos Humanos, prevendo a distribuição de benefícios, especialmente no que trata dos Princípios da Sustentabilidade e da Igualdade.

2.2.1 Gestão do Solo e Grandes Projetos Urbanos

2.2.1.1 Visão Geral dos Grandes Projetos Urbanos

Os Grandes Projetos Urbanos são intervenções urbanísticas que promovem a recuperação de áreas degradadas ou transformações no território frente às problemáticas ambientais e/ou socioeconômicas que procuram atender. Estes empreendimentos se inserem no

¹⁷² NASCIMENTO, Roberto. *A formação urbana de Caxias do Sul*. Caxias do Sul: Educus, 2009, *passim*, O parcelamento territorial no Brasil teve essencialmente influência espanhola, com traçado marcado pela rigidez político-formal e o uso de linhas retas; e portuguesa, com traçado descompromissado de formalismos rígidos, assumindo descontinuidades e podendo ser orgânicos, acompanhando o terreno natural.

¹⁷³ MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. 30 de setembro e 13 de novembro de 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019. Disponível em: <https://lincolninst.instructure.com/login/canvas>. Acesso em: 15 nov. 2019.

desenvolvimento urbano das cidades consolidadas, cujos mecanismos de gestão, financiamento e a recuperação de mais-valias suscitam reflexões sobre as externalidades oriundas dos projetos.

Estudar os Grandes Projetos Urbanos é um grande desafio de pesquisa, pois sua literatura é difusa, em decorrência do tema estar associado à gestão do solo, que ocorre vinculada a diversos instrumentos que são elencados conforme demandas específicas. O *Lincoln Institute* mantém uma plataforma atualizada de pesquisa e difusão do conhecimento de temas contemporâneos que envolvem as políticas de solo, incluindo as intervenções urbanísticas de transformação urbana. Para uma visão geral acerca da gestão do solo em Grandes Projetos Urbanos, esta pesquisa está apoiada nos conteúdos abordados no Curso *Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*,¹⁷⁴ proferido pelo *Lincoln Institute*, que foi coordenado e ministrado pelos especialistas em gestão do solo Camila Maleronka, María Cristina Rojas Eberhard, María Mercedes Maldonado e Eduardo Reese.

Segundo María Cristina Rojas Eberhard,¹⁷⁵ arquiteta colombiana, especialista em economia e desenvolvimento urbano, a utilização de modelos ou visões de futuro nos projetos de cidade, eventualmente são desafiados por necessidades contemporâneas de desenvolvimento. No final do século XX, o conceito de planejamento estratégico associado ao desenvolvimento econômico ganhou destaque, pois os efeitos de transformações urbanísticas ocasionaram mudanças e avanços sociais e econômicos significativos em cidades importantes, tornando os lugares atrativos e competitivos no âmbito global.¹⁷⁶ Tais mudanças ocasionaram externalidades de impacto local que impulsionaram novas dinâmicas urbanas.¹⁷⁷ Outrossim, importa considerar que existem implicações favoráveis e desfavoráveis na gestão do solo que impactam o desenvolvimento da cidade, o zoneamento urbano, a estrutura social urbana e o meio ambiente urbano como um todo.

Intervenções que promovem a refuncionalização de determinada área no território acabam por reordenar a sua estrutura espacial e, por conseguinte, a estrutura valores do solo

¹⁷⁴ Curso online realizado pela autora desta pesquisa, o qual ocorreu mediante processo seletivo de participantes dos países da América Latina e Caribe. Realizado na plataforma *Instructure Canvas* (link: <https://lincolninst.instructure.com/login/canvas>), no período de 30/09/2019 à 13/11/2019. Programa disponível em <https://www.lincolninst.edu/pt-br/courses-events/courses/2019-grandes-proyectos-urbanos> e https://www.lincolninst.edu/sites/default/files/sources/courses/2019-programa-grandes-proyectos-urbanos_0.pdf.

¹⁷⁵ Ver LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. *María Cristina Rojas Eberhard*. Sobre/Pessoas. 2019. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/pt-br/about-lincoln-institute/people/maria-cristina-rojas>. Acesso em: 15 dez. 2020.

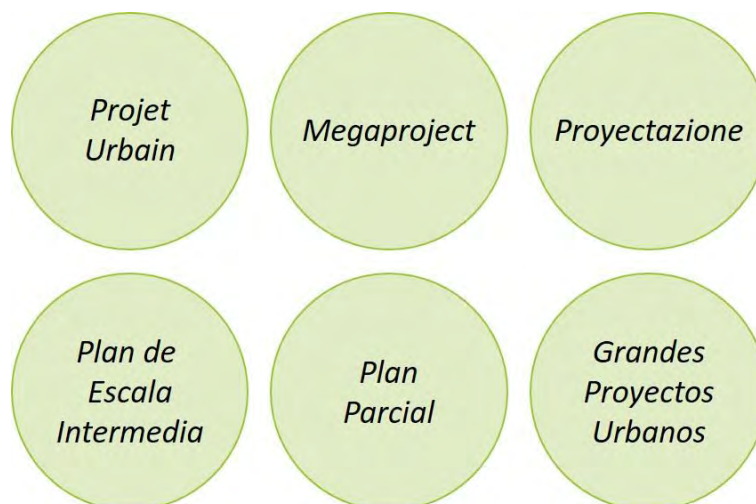
¹⁷⁶ EBERHARD, María Cristina Rojas. Los GPUs en América Latina. In: MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. Módulo I. 01 out. 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019, passim. (notas de aula)

¹⁷⁷ As externalidades positivas e negativas serão abordadas no texto conforme a apresentação dos temas.

muda. Neste sentido, alterações no planejamento e gestão do território são intermediadas por projetos de ordem ambiental, arquitetônica e/ou urbanística, que segundo uma determinada estratégia de planejamento, passa a ser denominada por Grandes Projetos Urbanos, também chamados por “projetos urbanos” – quando entendido de forma ampla no território.

As investigações acerca das políticas de solo difundidas pelos técnicos e pesquisadores do *Lincoln Institute* têm procurado refinar o conceito de Projeto Urbano, o qual foi possível estabelecer um referencial de pesquisa no âmbito internacional. Para tanto, Reese¹⁷⁸ reconhece as distinções das tipologias no âmbito das experiências latino-americanas em Grandes Projetos Urbanos, e apresenta uma sistematização das concepções internacionais para as intervenções urbanísticas desta natureza,¹⁷⁹ como segue (Figura 3):

Figura 3 – Tipologias e exemplos internacionais de projetos urbanos



Fonte: Adaptado de Eduardo Reese – Lincoln Institute, 2016.¹⁸⁰

Segundo Eberhard, são os objetivos de implementação de Grandes Projetos Urbanos:

- Recuperar a cidade frente às lógicas negativas relacionadas à expansão urbana;
- Promover a igualdade e a coesão social;
- Assegurar a sustentabilidade ambiental;

¹⁷⁸ Ver: LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. *Eduardo Reese*. Sobre/Pessoas. 2019. Disponível em: <https://www.lincolnst.edu/pt-br/about-lincoln-institute/people/eduardo-reese>. Acesso em: 15 dez. 2020. Eduardo Reese é professor de gestão e planejamento urbano no Instituto Conurbano da Universidade Nacional General Sarmiento de Buenos Aires, Argentina, consultor do *Lincoln Institute* e professor de metodologia de planejamento, projetos urbanos e gestão de terras em universidades argentinas.

¹⁷⁹ REESE, Eduardo. *Antecedentes y temas críticos de la experiencia latinoamericana en Grandes Proyectos Urbanos*. mai. 2016. Lincoln Institute of Land Policy. Disponível em: <https://www.lincolnst.edu/pt-br/publications/multimedia/antecedentes-temas-criticos-la-experiencia-latinoamericana-en-grandes>. Acesso em: 15 dez. 2020. (notas de aula)

¹⁸⁰ O *Lincoln Institute* também adota a expressão *Large-scale Urban Projects* para intervenções dessa natureza.

- Contribuir com os processos de acesso e redistribuição de renda;
- Consolidar espaços de debate, diversidade e democracia participativa;
- Fomentar respostas urbanísticas baseadas em padrões culturais locais.¹⁸¹

Ao tratar de projetos urbanos, o ponto crítico imperativo é a necessidade de sua articulação com uma estratégia para a cidade de forma global, tal como intervenções baseadas em modelos de cidade do tipo “cidade compacta”, ou a necessidades de criação de corredores de desenvolvimento ou, ainda, programas de regularização fundiária.

Segundo Eberhard, as tipologias de intervenção vinculam especificidades na forma de contingências que desafiam a capacidade de articulação da modelagem da gestão do solo, o financiamento das infraestruturas e a repartição de benefícios oriundos do programa do projeto. Assim, como os projetos urbanos refuncionalizam certas áreas do território, também reordenam a estrutura sócio espacial dos lugares, impactando na estrutura de valores do solo para a fcapitura de contrapartidas financeiras.¹⁸²

2.2.1.2 Tipologias e Características Específicas

Os projetos urbanos condicionam escala e complexidade e, por isto, contém por si mesmos contingências que predispõem desdobramentos funcionais e simbólicos, para promover transformações no meio ambiente urbano, até então consolidado. Estas contingências variam conforme os objetivos pretendidos e os tipos de intervenção em questão, como a criação de zonas turísticas e melhoramento de infraestruturas de transporte. Para tanto, Eberhard propõe a categorização das seguintes tipologias de Grandes Projetos Urbanos, o qual é possível observar que existe ampla variação de escala de projetos urbanos no âmbito internacional, o que implica numa multiplicidade de atores envolvidos que tendem a atuar em rede para a implementação dos projetos.

Desse modo, cada uma das intervenções tende a deflagrar processos complexos e abordagens *multistakeholder* para a implementação dos projetos urbanos, pois ao propor intervenções sobre o território, os condicionantes legais e funcionais de uso e ocupação do solo precisam ser revisados e adaptados, razão pela qual estes são normalmente considerados projetos especiais, portanto, tratados de forma especial no contexto do planejamento territorial, como poderá ser visto no Quadro 2 e na sistematização do desdobramento das tipologias.

¹⁸¹ EBERHARD, 2019, passim. (notas de aula)

¹⁸² EBERHARD, 2019, passim. (notas de aula)

Quadro 1 – Tipologias e exemplos internacionais de Grandes Projetos Urbanos

TIPOLOGIA	AMÉRICA LATINA	OTROS
Soporte y consolidación urbana	Cable-Medellín	Big Dig – Boston
	Sistema de transporte – Curitiba	Puerto / Aeropuerto / Zonas Logísticas – Kobe
	Borde costero – Córdoba	Nuevo Puerto Dinamarca
	Mataderos – Buenos Aires	Moll de la Fusta – Barcelona
	Faría Lima – San Pablo	La Villete – París
Conservación de áreas centrales.	Linha Verde-Curitiba	Parc Citroen – París
		Bercy – París
		Champ Elises – París
		Cours Mirabeau – Aix en Provence
		Casco histórico – Barcelona
Renovación o reconversión de sectores urbanos deteriorados o abandonados.	Centro histórico – La Habana	Casco histórico – Murcia
	Casco histórico – Quito	Casco histórico – Bilbao
	Casco histórico – Buenos Aires	
	Casco histórico – México	
	Puerto Madero – Buenos Aires	22@ y Forum 2004 – Barcelona
Desarrollo de vacíos urbanos o expansión urbana/estructuración de periferias.	Favela Barrio – Río de Janeiro	Rive Gauche – París
	Juan Bobo-Medellín	Docklands – Londres
	Abasto – Buenos Aires	Battery Park – Nueva Cork
		Abandoibarra – Bilbao
	Scalabrini Ortiz – Rosario	
	Kop van Zuid – Róterdam	
	Ludueña – Rosario	Desarrollo Sur – Saigón
	Nordelta – Buenos Aires	
	Norte – Santiago Chile	Desarrollo Sur – Madrid

Fonte: EBERHARD, 2019. Lincoln Institute. Slide de aula.¹⁸³

A partir do desdobramento das tipologias apontadas, pode-se inferir para a Operação Urbana Consorciada MAESA (OUC MAESA):

- a) Suporte e consolidação urbana: a implantação do Complexo Cultural e Turístico MAESA na área mais valorizadas da cidade (Bairro Exposição), tende a promover a renovação urbana, vitalizando a dinâmica do lugar, em conjunto com os demais equipamentos urbanos na região;
- b) Recuperação de áreas centrais: a revitalização urbanística do bem cultural edificado do antigo complexo industrial MAESA, desencadeia a qualificação do espaço, do entorno e vizinhança, para atividades culturais, turísticas e da economia criativa, podendo refletir em mecanismos especiais de financiamento de ações de salvaguarda do patrimônio cultural na escala do bairro;
- c) Conservação de setores degradados: a transformação do antigo complexo industrial no Complexo Cultural e Turístico MAESA promove a recuperação das estruturas físicas existentes para atividades culturais, Secretarias de Governo e economia criativa, permitindo a captura de mais-valias, oriunda do potencial de desenvolvimento cultural do lugar, através de novos usos e mudanças nos mercados de solo, promovendo a diversidade econômica e socialmente inclusiva;

¹⁸³ EBERHARD, 2019, passim. (notas de aula)

- d) Desenvolvimento de vazios urbanos: a identificação de vazios urbanos e áreas subutilizadas na área de influência da MAESA, proporciona utilizar as áreas para complementar atividades públicas ou privadas de interesse coletivo na região.

A partir das tipologias que envolvem os Grandes Projetos Urbanos, pode-se observar que o compromisso com o Princípio da Solidariedade emerge naturalmente das diretrizes que os constitui, consoante expressa Marchesan sobre o enfoque humanista¹⁸⁴ deste princípio encontrado na Constituição Federal, no art. 3º, para a construção de uma sociedade “livre, justa e solidária”, no diálogo transnacional do art. 4º, inc. IX da “cooperação entre os povos para o progresso da humanidade” e, ainda, no “caput” do art. 225, que garante o Direito Fundamental do “meio ambiente sadio e ecologicamente equilibrado para a presente e futuras gerações.”

Entre a arquitetura e a economia, Eberhard reflete que no século XX as intervenções urbanísticas foram associadas a um modelo neoliberal de desenvolvimento, que primava pela economia aberta, onde a segregação espacial passava a ser promovida por empreendimentos âncoras que tinham por apelo obras emblemáticas criadas por arquitetos famosos. Contudo, figura latente o alerta de que a lógica de uso e ocupação do território implementada apresenta um padrão dialético e contraditório, conhecido por gentrificação, que passa a revelar uma inequidade sócio espacial deflagrada pela desigualdade em aspectos redistributivos de emprego, renda e moradia.¹⁸⁵

Figura 4 – *Puente de la mujer*, Puerto Madero, Argentina – obra de Santiago Calatrava



Fonte: BA @travel Buenos Aires, [S. d.: s. n.].¹⁸⁶

¹⁸⁴ MARCHESAN, 2007, p. 161-163.

¹⁸⁵ EBERHARD, 2019, passim. (notas de aula)

¹⁸⁶ BUENOS AIRES. *Puente de la Mujer*: É um dos emblemas do bairro Puerto Madero. Disponível em: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/br/otros-establecimientos/puente-de-la-mujer> Acesso em: 15 dez. 2020. O projeto urbano Puerto Madero na Argentina, exemplifica os efeitos da gentrificação, que afasta as comunidades originárias dos lugares onde houveram as intervenções urbanísticas e promove a elitização dos espaços públicos.

Nesse sentido, a implantação de projetos urbanos é sensível às conjunturas políticas, uma vez que as transformações urbanísticas são tidas como sinônimo de oportunidades políticas, especialmente quando alavancadas por apelo cultural e turístico de obras emblemáticas associadas à estas intervenções urbanísticas (Figura 4).

No campo das políticas públicas, o poder discricionário dos governantes do Estado detém o papel dentre os mais importantes na implementação de intervenções no território, pois sendo esta atividade finalística de competência do Poder Público, é este o agente que intermedia as necessidades e demandas da sociedade frente à capacidade de atendimento que o território dispõe. O tema das Políticas Públicas de Intervenções Urbanísticas é objeto de pesquisa do advogado Fábio Scopel Vanin que, no âmbito da teoria dos sistemas, esclarece que os Grandes Projetos Urbanos operam como um sistema organizacional.¹⁸⁷

Uma vez que a principal característica dos Grandes Projetos Urbanos é que estes são capazes de promover transformações socioeconômicas e culturais nas cidades, da Cultura emerge o que Sarlet chama de “caráter multidimensional aos direitos fundamentais,”¹⁸⁸ que reconhece os direitos difusos e os aspectos de coletividade atribuídos aos direitos de 3ª dimensão, onde o direito ao patrimônio cultural é acolhido no mesmo âmbito do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado e à paz da humanidade. Neste sentido, Reese destaca que as intervenções urbanas que envolvem os Grandes Projetos Urbanos devem convergir para a ampliação de direitos humanos e sociais.¹⁸⁹

Essa convergência vem no sentido de começar por um processo de planejamento territorial transparente na OUC MAESA, cuja função pública é coordenada pelo Poder Público, o qual promove participação democrática e garante o interesse público das intervenções.

2.2.1.3 Conceito dos Mercados de Solo

Em síntese, os Grandes Projetos Urbanos podem ser melhor entendidos no âmbito sistêmico, que é sustentado pelos objetivos das Operações Urbanas Consorciadas, sendo organizados por um tripé de condicionantes essenciais, quais sejam: (i) aspecto social; (ii) aspecto ambiental, as transformações promovidas no território; e (iii) aspecto econômico, as

¹⁸⁷ VANIN, 2020. p. 19.

¹⁸⁸ SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional*. 10. ed. rev., atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2011. p. 45. No que Ingo Sarlet chama de processo de complementaridade, quando refere ao direito de propriedade (do Município) e os direitos sociais (direitos difusos) em defesa da comunidade.

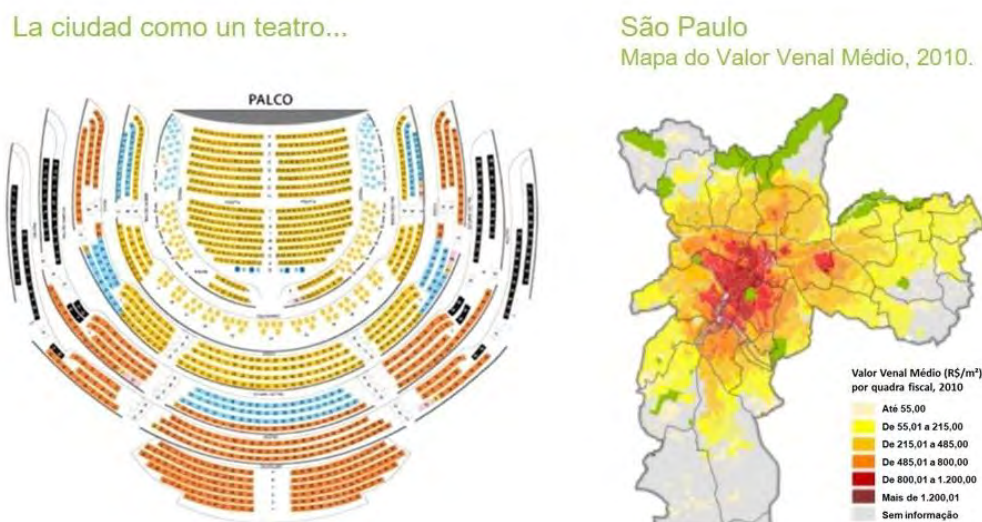
¹⁸⁹ REESE, 2019, passim. (notas de aula)

contrapartidas (formas de financiamento).¹⁹⁰ Para enriquecer esta pesquisa, a arquiteta e urbanista Camila Maleronka¹⁹¹ e consultora do *Lincoln Institute* leciona acerca da questão dos mercados de solo e a formação dos preços, como sendo peças importantes no sistema organizacional envolvido na implementação das intervenções urbanísticas.

Maleronka afirma que a terra, enquanto bem imóvel de propriedade pública ou privada, possui características específicas na economia do mercado imobiliário, pois é um bem patrimonial irreprodutível, imprescindível e apresenta demanda derivada.¹⁹² Para melhor entendimento da operacionalização do mecanismo de preços de solo, Maleronka traz como exemplo uma parábola (Figura 5) proposta por David Harvey que compara as dinâmicas da cidade com a de um teatro, em relação às variações de preços:

[...] a renda [da terra] é determinada de forma relacional a todas as esferas da produção, em todas as localizações, com expectativas futuras também incorporadas ao cálculo Terra e benfeitorias são, de acordo com a prática dos agentes imobiliários, frequentemente **avaliadas pelo seu maior e melhor uso**, e não considerando seu uso atual. Daí surge o "sentido importante", na qual o valor de qualquer parcela de terreno "contém" os valores de todas as outras parcelas, no momento presente, bem como as expectativas dos valores futuros.¹⁹³ (grifos nossos)

Figura 5 – Parábola do teatro e o mapa de valores do solo de São Paulo (2010)



Fonte: Adaptado de MALERONKA, 2019. Lincoln Institute. (slide de aula)

¹⁹⁰ Importa ressaltar que as Operações Urbanas Consorciadas não são objetos de exceções urbanísticas, mas elas direcionam a demanda imobiliária para uma determinada área, mediante um plano geral definido, de modo que os projetos urbanos não estão a serviço do mercado imobiliário. MALERONKA, 2017, p. 12.

¹⁹¹ Ver: LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. *Camila Maleronka*. Sobre/Pessoas. 2019. Disponível em: <https://www.lincolnst.edu/pt-br/about-lincoln-institute/people/camila-maleronka>. Acesso em: 15 dez. 2020.

¹⁹² MALERONKA, Camila. GPU y valorización del suelo urbano. In: MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. Módulo II. 01 out. 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019. passim. (notas de aula)

¹⁹³ HARVEY, 1973, p. 186 *apud* MALERONKA, 2015, p. 11.

Na Parábola do Teatro, assim como nos imóveis na cidade, a distribuição do mapa de lugares incide atributos de valor relacionados a diversos aspectos. São eles: (i) aspectos físicos, tais como distância, acústica e ângulo de visão; (ii) aspectos de ordem social, como quem paga mais pelo lugar, posição social, cadeira cativa ou autoridades; (iii) aspectos econômicos, como a disposição por pagar mais, no caso de aumento de demanda e preço; e por fim (iv) aspectos informais, quando se consegue acesso por ocasião de ser próximo a alguma pessoa que libera o acesso ou que consegue entrar no lugar pelos bastidores.¹⁹⁴

Na cidade, o mercado de solo segue uma lógica bastante similar, uma vez que esta possui um mapa de valores que indica o preço médio dos imóveis por metro quadrado, que varia segundo a infraestrutura, equipamentos urbanos e atrativos diversos. Invariavelmente, o contexto urbano aumenta exponencialmente os preços dos imóveis em relação à área rural, pois além da existência ou não de infraestrutura, a unidade de venda muda. Em área urbana os negócios são feitos por metro quadrado enquanto que na área rural, se dá por hectare.

Em relação ao mercado imobiliário de Caxias do Sul, o Engenheiro Civil Juliano De Ros¹⁹⁵, técnico da Secretaria da Receita do Município, informou que o mapa de valores imobiliários está passando por um processo de revisão, pois os parâmetros são antigos e já existem técnicas avançadas¹⁹⁶ para a valoração de imóveis em massa que estão sendo estudadas pelo Município. Ademais, salienta que as zonas fiscais da planta de valores são para fins de IPTU, o qual o Município não dispõe na forma de um mapa. Embora este estudo esteja em andamento, o mercado imobiliário caxiense possui as informações, mas sem um vínculo oficial com o banco de dados municipal.

A revista Exame publicou o Guia de Imóveis 2018¹⁹⁷ com os resultados de uma pesquisa¹⁹⁸ realizada em 2017 em 259 cidades sobre o mercado imobiliário no país (Anexo K). Em 2016 o Brasil foi acometido de uma crise econômica oriunda da recessão, da redução do PIB, da taxa básica de juros SELIC estar baixa, dos juros de crédito imobiliário estarem altos (entre 9% e 10,25% na Caixa Econômica Federal) e do crescente desemprego no país.

¹⁹⁴ MALERONKA, 2019, *passim*. (notas de aula)

¹⁹⁵ Informação verbal, set. 2020.

¹⁹⁶ O consultor Rubens Alves Dantas realizou estudo para o Município de Caxias do Sul a partir de metodologia de avaliação de imóveis em massa. As demais metodologias estão disponíveis em: <http://www.dantasengenharia.com/produtos/avaliacao-do-impacto-de-grandes-projetos-urbanos/> e em <http://www.dantasengenharia.com/produtos/categoria/artigos/>. Acesso em: 10 jan. 2021.

¹⁹⁷ EXAME. São Paulo: Editora Abril, 2018. 1.161 ed. 16 maio 2018, p. 78-83. Revista com matéria exclusiva Guia de Imóveis 2018: o que saber antes de comprar. Sugere-se consultar os mapas das cidades de Porto Alegre, Florianópolis, Curitiba, São Paulo e Rio de Janeiro para fins comparativos, uma vez que estas cidades apresentam uso do instrumento Operação Urbana Consorciada no seu planejamento territorial.

¹⁹⁸ Os dados históricos apresentados pela pesquisa são da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), a Fipe e a Zap Viva Real, maior portal de classificados imobiliários do país.

Figura 6 – Mapa do valor dos imóveis usados em Caxias do Sul (2017)



Fonte: EXAME, 2018, p. 142.

Consoante a crise de 2016 ter acometido Caxias do Sul, seguindo o padrão nacional, De Ros avalia que o mapa de preços da pesquisa da revista Exame de 2018 ilustra que o mercado imobiliário não sofreu variação significativa no que se refere ao período até o ano 2020. Portanto, o mapa de Caxias do Sul apresentado na Figura 6 pode ser considerado atual.

Os dados apresentados na pesquisa mostram que os valores médios do metro quadrado caíram 26,45% entre 2011 e 2017, onde apenas nos últimos três anos os números foram mais expressivos, acumulando queda de 16%. Nota-se que houve um desaquecimento do mercado e os preços dos imóveis ficaram estáveis, de modo que os lançamentos de novos empreendimentos, bem como as respectivas vendas, mantiveram pouca variação no patamar de negócios no mesmo período.¹⁹⁹

Conforme Maleronka, o componente diferencial do solo que torna o “Centro”²⁰⁰ caro é o seu equivalente de degradação e pobreza. Por contraste, o pior terreno faz elevar o valor do melhor terreno e quando um determinado território apresenta valores muito altos de mercado, essa condição deflagra a desigualdade e grandes problemas sociais e urbanísticos.²⁰¹ Este apontamento encontra reflexo no mapa de Caxias do Sul apresentado na Figura 8, pois na área urbana, os bairros com faixa de preços entre R\$ 4.000,00 e R\$ 5.900,00 é polarizada em apenas três bairros, de modo que no território a correspondência de bairros com faixas de preço mais modestas de R\$ 2.000,00 até R\$ 4.000,00 é de 55 bairros.

Cumprir observar que nos bairros melhor localizados onde os valores dos imóveis apresentam variação acentuada, a vitalidade urbana se apresenta ativa e com diversidade de usos, os preços dos imóveis novos praticamente dobram em relação aos preços dos imóveis usados. Esta observação é confirmada por Maleronka, quando afirma que a localização é o elemento fundamental para a geração e captura de mais-valias urbanas, pois são decorrentes de dinâmicas urbanas ativas ou oriundas de uma expectativa de demanda futura.²⁰²

Segundo pesquisa do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID), Maleronka e Hobbs afirmam que as experiências dos Grandes Projetos Urbanos em São Paulo demonstram

a iniciativa privada pode não responder ou demorar a responder aos incentivos desenhados em uma operação urbana. Nestes casos, as adesões são reduzidas e/ou lentas. As evidências indicam que as operações urbanas não criaram a demanda por

¹⁹⁹ EXAME. São Paulo: Editora Abril, 2018. 1.161 ed. 16 maio 2018, p. 78-83. Revista com matéria exclusiva Guia de Imóveis 2018: o que saber antes de comprar. Sugere-se consultar os mapas das cidades de Porto Alegre, Florianópolis, Curitiba, São Paulo e Rio de Janeiro para fins comparativos, uma vez que estas cidades apresentam uso do instrumento Operação Urbana Consorciada no seu planejamento territorial.

²⁰⁰ Na atualidade o termo Centro pode ser entendido por uma centralidade urbana localizada não necessariamente no Bairro Centro de uma cidade.

²⁰¹ MALERONKA, 2019. (notas de aula)

²⁰² MALERONKA, 2019. (notas de aula)

empreendimentos imobiliários. **O que elas fizeram, nos casos em que incentivos e restrições foram adequados, foi organizar parte dessa demanda.**²⁰³ (grifos nossos)

O Complexo MAESA bem tombado de elevado capital cultural, está inserido no Bairro Exposição – a maior área dentre as mais valorizadas economicamente – e prevê a requalificação arquitetônica e urbanística para ser transformada em um empreendimento que deverá alavancar o setor da Cultura, do Turismo e, por conseguinte, da inovação. Dessa forma, resta latente a reflexão de que a MAESA enquanto bem comum conseguirá se destacar do contexto econômico e promover a repartição de benefícios de forma justa e socialmente inclusiva na comunidade caxiense.

Iminente é risco de o empreendimento cultural ser um equipamento excludente, mas que pode ser mitigado ou drasticamente minorado se o Município for capaz de articular a MAESA no território de forma ampla, valendo-se de um planejamento urbano que siga princípios coerentes, com segurança jurídica e dentro da legalidade. Cabe ao Estado enquanto Governo Estadual e Municipal querer preservar, decidir e agir neste sentido.

2.2.1.4 Conceitos-chave na Captura de Mais-valias

Segundo Maleronka, tecnicamente, uma vez que a terra não tem custo de produção, o valor do imóvel corresponde àquilo que se pode edificar sobre ele. Desse modo, as mais-valias urbanas representam a expectativa futura que remete ao melhor uso comercial que se pode obter de renda da terra, oriunda das melhorias socioeconômicas da intervenção. No caso, as mais-valias referem-se ao custo do imóvel em que existe uma disposição em pagar de modo que, na lógica da composição de preço de um determinado imóvel, esta parcela seja apresentada como valor residual.

Maleronka destaca que uma vez que o preço do solo depende da regulação urbanística, das infraestruturas do território e do mercado, é através do cálculo do valor residual que se pode estimar a captura das mais-valias.²⁰⁴ Outrossim, um Grande Projeto Urbano é definido pela capacidade de transformar a estrutura urbana de uma determinada área ou de setores singulares, onde a possibilidade de autofinanciamento do projeto advém da capacidade de internalizar as externalidades positivas e promover a redistribuição de renda nas cidades.

²⁰³ MALERONKA, Camila; HOBBS, Jason. *Operações urbanas: o que podemos aprender com a experiência de São Paulo?* Notas Técnicas Nº IDB-TN-1355. dez. 2017. Washington: BID, 2017, p. 12.

²⁰⁴ MALERONKA, 2019. (notas de aula)

Importa esclarecer que a mobilização de mais-valias é consequência desse processo,²⁰⁵ como ilustra a Figura 7:

Figura 7 – Exemplo da composição do valor residual de um imóvel.

El valor residual del suelo

- El valor del suelo es derivado de la expectativa del propietario sobre lo mayor y mejor uso que su terreno puede tener
- El suelo no tiene costo de producción, su valor es resultado de lo que se puede edificar sobre ello.

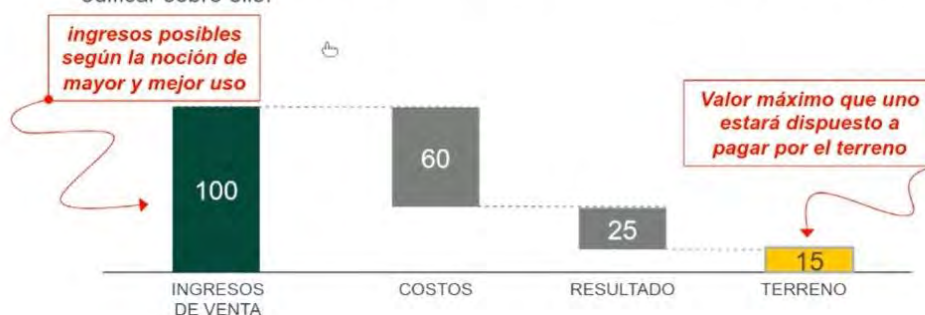


Figura: MALERONKA, 2019. (slide de aula)

Este é um ponto chave no entendimento do planejamento territorial das intervenções urbanísticas, pois existindo desconhecimento ou confusão em relação ao conceito e objetivos dos Grandes Projetos Urbanos, todo o potencial inovador dos instrumentos que o compõe pode acabar sendo reduzido à articulação de facilidades para o mercado imobiliário no âmbito privado. Em outras palavras, as transformações urbanísticas de setores singulares e a repartição de benefícios são o objetivo fim dos Grandes Projetos Urbanos, enquanto que a mobilização de mais-valias é um dos meios para sua realização.

As mais-valias também são associadas ao termo “solo criado”,²⁰⁶ procedente de uma possibilidade de compra de potencial construtivo extraordinário,²⁰⁷ oriundo de um projeto urbano especial, legalmente formalizado e cujos valores monetários obtidos pelo órgão público

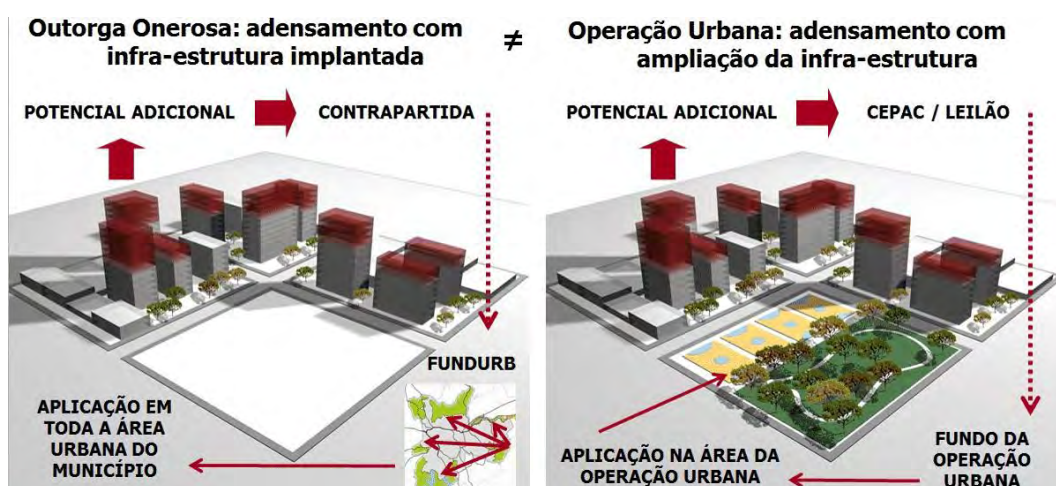
²⁰⁵ MALERONKA, 2019. (notas de aula)

²⁰⁶ O Solo Criado é largamente utilizado em relação ao instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir, pois “Solo Criado é o conceito, necessariamente apoiado no coeficiente de aproveitamento básico, e que OODC é o mecanismo que instrumenta o conceito, ao possibilitar a cobrança de contrapartidas dos beneficiários de legislações urbanísticas que permitam aproveitamentos de terrenos acima do coeficiente básico previamente definido, e até os limites máximos de aproveitamento atribuídos às diferentes áreas urbanas.” FURTADO; Fernanda; BIASOTTO; Rosane; MALERONKA; Camila. *Outorga Onerosa do Direito de Construir*: caderno técnico de regulamentação e implementação. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília: Ministério das Cidades, 2012. p. 21-22.

²⁰⁷ O potencial construtivo ordinário é aquele definido pelo Plano Diretor quando do zoneamento. Enquanto que o potencial extraordinário é aquele oriundo da intervenção urbanística ou oriundo de bens tombados, por exemplo.

a partir da venda regulamentada desse excedente, vem a ser o que é conhecido por captura de mais-valias. No caso dos Grandes Projetos Urbanos, as mais-valias são originadas das externalidades positivas que determinado empreendimento tem ou vislumbra no futuro, e os valores capturados nas operações devem ser utilizados para o financiamento da intervenção dentro dos limites da área de abrangência²⁰⁸ do projeto, como ilustra a Figura 8:

Figura 8 – Mecanismos de utilização do potencial construtivo (solo criado)



Fonte: Guilherme Lapo, 2016.²⁰⁹

Para Maleronka, no contexto das mais-valias, os principais elementos mobilizadores do preço dos imóveis são: acessibilidade, como as facilidades de acesso viário; externalidades positivas, tais como o apelo cultural ou os equipamentos urbanos; expectativas, tais como o nicho de serviços e desenvolvimento do turismo; regulação, quanto ao melhor aproveitamento do imóvel; e, ainda, carga fiscal, quando existe possibilidade de reduzir gastos comuns (exemplo: condomínio). De todos esses elementos, as expectativas não geram direitos, pois dizem respeito ao resultado das interações ocorrerem ou não no território (exemplo: cancelamento de um show no teatro).²¹⁰

Na escala da cidade, a localização contribui na composição do preço, tendo em vista a renda que se pode obter do uso do imóvel. Portanto, um regime urbanístico que permite maiores opções de uso tem melhor capacidade de venda no mercado imobiliário. Essa observação traz

²⁰⁸ No caso de haver interesse na utilização do potencial construtivo excedente oriundo do grande projeto urbano, este mecanismo é diferenciado já na etapa de negociação desses valores com o Poder Público, é realizado via comercialização de Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC) que serão abordados no estudo específico das Operações Urbanas Consorciadas. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/267/titulo/outorga-onerosa-do-direito-de-construir>. Acesso em: 15 dez. 2020.

²⁰⁹ LAPO, Guilherme. *Outorga Onerosa, CEPACS e Concessões Urbanas*. Investimentos. RExperts. 14 jan. 2016. Disponível em: <https://rexperts.com.br/outorga-onerosa-e-cepac>. Acesso 15 dez 2020.

²¹⁰ MALERONKA, 2019. (notas de aula)

um ponto complementar de reflexão, pois uma vez que os Grandes Projetos Urbanos são capazes de transformar a estrutura urbana, o nexos causal decorrente promove a mobilização das mais-valias urbanas na forma da capacidade de internalizar impactos e aumenta a capacidade de distribuição de renda para a cidade, oriundo de financiamentos e captura das mais-valias.²¹¹

2.2.1.5 Financiamento dos Grandes Projetos Urbanos

No âmbito do financiamento dos Grandes Projetos Urbanos, María Mercedes Maldonado,²¹² advogada, urbanista e pesquisadora nas áreas de Direito Urbanístico, ordenação territorial, políticas fundiárias e financiamento urbano, aponta os instrumentos disponíveis para obtenção de recursos para a realização de Grandes Projetos Urbanos, quais sejam:²¹³

a) Financiamento Público

- recursos nacionais: transferências públicas do governo federal; gastos diretos, como com recursos específicos no território municipal; recursos privados, como concessões e parcerias público-privadas;
- recursos próprios das entidades territoriais: impostos e tributos gerais, como IPTU e Contribuição de Melhorias; tributos de destinação específica vinculados aos benefícios oriundos da intervenção; mobilização de mais-valias (OODC e CEPAC) e recursos privados.

b) Financiamento privado

- qualificação urbana e infraestruturas implantadas;
- compra e venda de potencial construtivo por Tombamento ou Transferência do Direito de Construir;
- planos parciais ou reajuste de terrenos: melhor aproveitamento construtivo com distribuição equitativa de obrigações urbanísticas e compartilhamento de benefícios.

No Brasil, as intervenções equivalentes aos Grandes Projetos Urbanos são instrumentalizadas no Estatuto da Cidade através das Operações Urbanas Consorciadas, que

²¹¹ MALERONKA, 2019. (notas de aula)

²¹² LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. *María Mercedes Maldonado*. Sobre/Pessoas. 2019. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/pt-br/about-lincoln-institute/people/maria-mercedes-maldonado>. Acesso em: 15 dez. 2020.

²¹³ MALDONADO, María Mercedes. Instrumentos para la implementación de GPU. In: MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. Módulo III. 29 out. 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019. (notas de aula)

apresenta características idênticas em diretrizes e conceitos, os quais serão aprofundados a seguir. Ademais, acerca da forma de financiamento das intervenções, Rech e Rech esclarecem

Os recursos arrecadados devem ser utilizados especificamente para a concretização da operação, pois não tem natureza fiscal, mas de investimentos de interesse público; os particulares têm interesse, em face da expectativa de que as melhorias podem lhes trazer benefícios, lucros, incrementos de suas atividades comerciais, industriais e de serviços.²¹⁴

A discussão acerca da dualidade das alternativas de viabilização econômica dos Grandes Projetos Urbanos deverá ser pautada no âmbito dos Princípios de Direito aplicadas ao caso e relacionadas à capacidade de atendimento à proteção do patrimônio cultural – tal como se espera atingir na implementação do Complexo Cultural e Turístico MAESA.

Segundo Reese, no que diz respeito aos Grandes Projetos Urbanos a discussão sobre a ampliação de direitos é o ponto chave para a análise da Política Urbana aplicada ao desenvolvimento territorial com impactos socioambientais, inclusive no âmbito do patrimônio cultural.²¹⁵ Neste sentido, para o pesquisador, na perspectiva do Direito, os princípios aplicáveis aos Grandes Projetos Urbanos devem vir no sentido do fortalecimento das políticas públicas.

A abordagem dos projetos urbanos a partir da perspectiva de direitos e do Direito, permite observar de forma sistêmica as dinâmicas que os envolvem. Mais do que projetos de Arquitetura e Urbanismo e/ou de Engenharia, os projetos urbanos traduzem políticas públicas que compartilham saberes técnicos em prol de transformações no território.

2.2.2 Projetos Urbanos – Origens e Implementação por Operações Urbanas Consorciadas

2.2.2.1 Projetos Urbanos no Contexto Brasileiro: Antecedentes e Implementação

No Brasil, a Operação Urbana Consorciada é associada aos Grandes Projetos Urbanos, mas sua utilização tem sido pouco explorada pelos municípios uma vez que este instrumento apresenta complexidade na sua formatação. Dentre as dificuldades de sua aplicação está a complexidade de articulação de uma política setorial²¹⁶ que determinado Projeto Urbano esteja representando, decorrente da existência de um projeto com atributos capazes de promover a

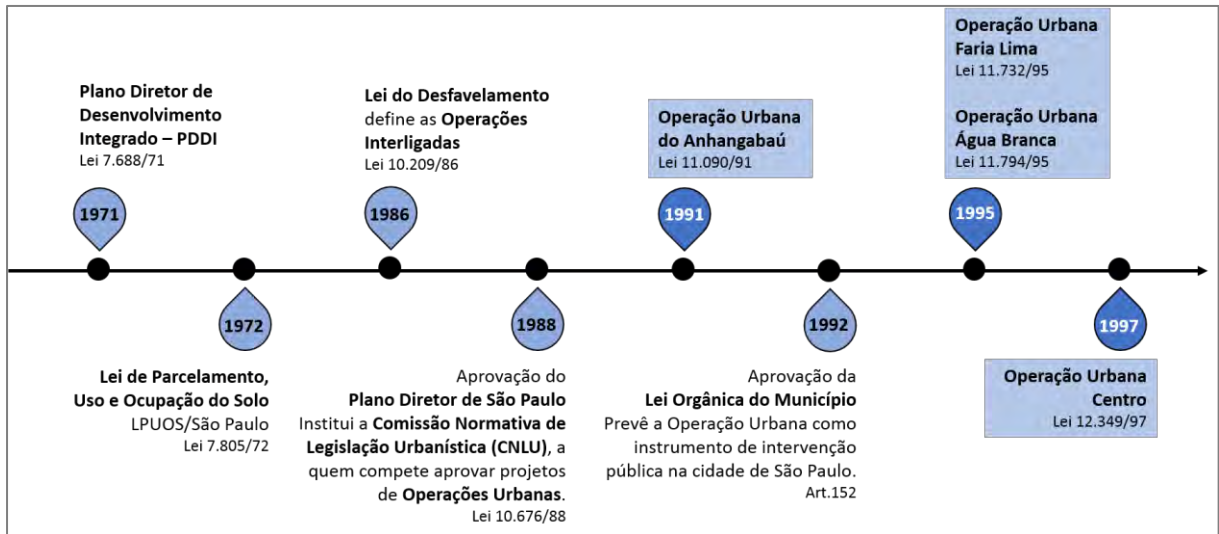
²¹⁴ RECH; RECH, 2016, p. 376.

²¹⁵ REESE, 2019. (notas de aula)

²¹⁶ Os projetos urbanos podem assumir as mais variadas temáticas enquanto objeto de plano, programa ou projeto dentre as políticas públicas municipais, sendo bastante comum que os reflexos decorrentes de projetos específicos influenciem dinâmicas urbanas diversas, mas normalmente complementares ao tema.

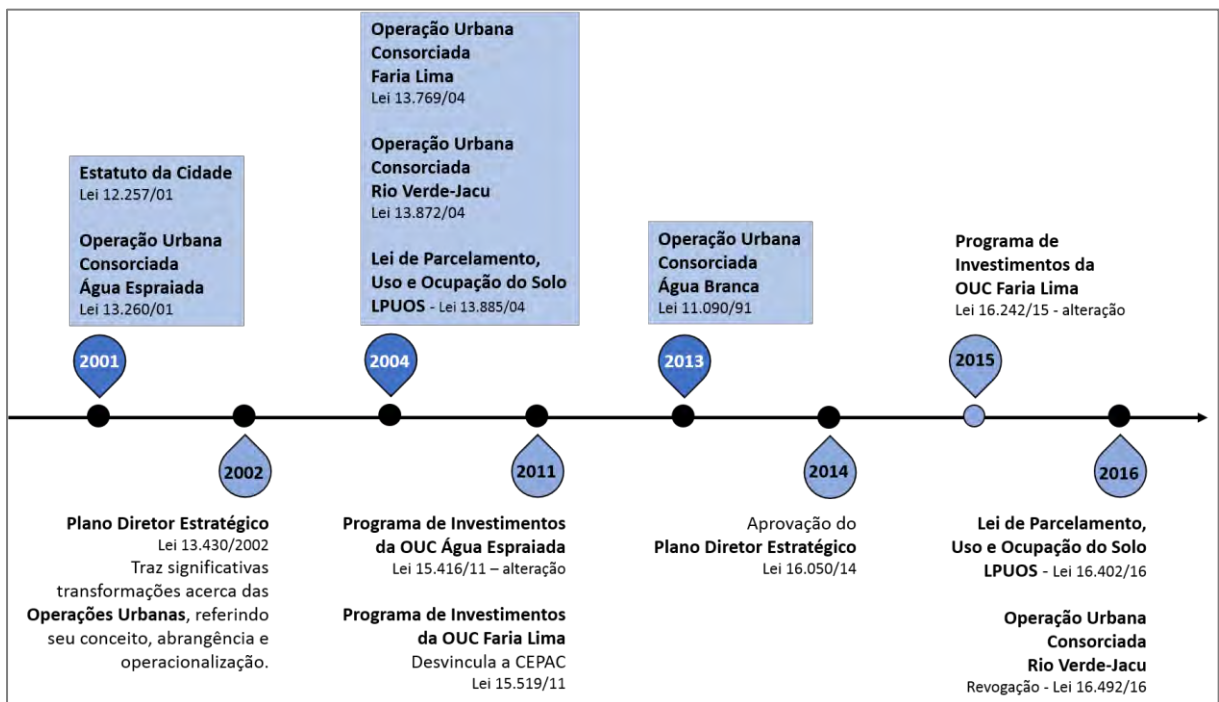
reabilitação de centros urbanos e/ou o desenvolvimento de lugares subutilizados nas cidades. A partir disso, as considerações acerca das experiências em Operações Urbanas Consorciadas apontadas neste trabalho referem-se às análises gerais dos projetos implementados no Brasil. Outrossim, as experiências dos Grandes Projetos Urbanos de São Paulo ocorrem desde a década de 1970 (Figuras 9 e 10).

Figura 9 – Linha do Tempo das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo



Fonte: Adaptado de SP Urbanismo (SÃO PAULO, 2016)

Figura 10 – Linha do Tempo das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo



Fonte: Adaptado de SP Urbanismo (SÃO PAULO, 2016)

A partir destas experiências em uma mesma base territorial, foi possível implementar uma estrutura organizacional centralizada que produz materiais, sistematiza dados e socializa as informações acerca das Operações Urbanas Consorciadas. Esta estrutura ocorre através da SP Urbanismo, uma empresa pública vinculada à Secretaria Municipal de Desenvolvimento Urbano (SMDU) da Prefeitura de São Paulo.

Segundo Vanêsa Buzelato Prestes, as Operações Interligadas de São Paulo foram importantes para a redação do Estatuto da Cidade e tiveram, por diretriz, sua coordenação realizada pelo Poder Público, envolveram todas as partes interessadas no processo e, fundamentalmente, promoveram melhorias urbanas e a valorização ambiental. Devem ainda, ser estabelecidas no Plano Diretor dos municípios e apresentarem lei específica.²¹⁷

O Ministério das Cidades, em meados de 2008, realizou em Belo Horizonte o Seminário Brasil-França de Operações Urbanas com o intuito de suprir uma lacuna de conhecimento acerca deste instrumento e, ao mesmo tempo, promover trocas de experiências entre diversos agentes federados do Estado brasileiro (Governo Federal, Estados e Municípios) e a Embaixada do Governo francês.²¹⁸ Neste sentido, será apresentado um recorte sobre o tema a partir desta publicação, procurando entender as relações entre as Operações Urbanas Consorciadas e o que se pode definir por “projeto urbano” enquanto objeto que lhe dá forma.

Os Anais do Seminário apontam que as influências internacionais em projetos urbanos remontam das experiências francesas de parcerias público-privadas da década de 1970, conhecidas por Zonas de Ocupações Concertadas, *Les zones d'aménagement concerté (ZAC)*, com um caráter vinculado à capacidade de transformação qualitativa no ambiente e à renovação urbana.²¹⁹ No entanto, no Brasil o perfil inicialmente adotado estabeleceu na mesma época o conceito de “Solo Criado”,²²⁰ assumindo uma característica inclinada para o aspecto

²¹⁷ PRESTES, Vanêsa Buzelato. Operação Urbana Consorciada no Estatuto: possibilidade de ser instrumento de projetos de revitalização de centros urbanos. In: BRASIL. Ministério das Cidades. Operações Urbanas: Anais do Seminário Brasil-França. 2008, Brasília. *Anais [...]*, Brasília: Ministério das Cidades, 2009, p. 80. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/240/titulo/operacoes-urbanas>. Acesso em: 10 mar. 2020.

²¹⁸ BRASIL. Ministério das Cidades. Operações Urbanas: Anais do Seminário Brasil-França. 2008, Belo Horizonte. *Anais [...]*, Brasília: Ministério das Cidades, 2009. p. 11. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/240/titulo/operacoes-urbanas>. Acesso em: 10 mar. 2020.

²¹⁹ BRASIL, 2009, op. cit., p.11.

²²⁰ O solo criado é o nome que designa um potencial construtivo legal (direito de construir) que excede o índice de aproveitamento básico (áreas adicionais utilizáveis) de uma propriedade e que pode ser comercializado para uso em local não necessariamente sob o solo natural original (transferência do direito de construir). Como por exemplo, os índices construtivos gerados a partir do Tombamento de bens imóveis, que podem ser vendidos para terceiros, ou ainda, aqueles decorrentes de contrapartidas previstas na legislação, conhecidos por CEPACs, os Certificados de Potencial Adicional de Construção. O Solo Criado é a designação que, via de regra, corresponde ao instrumento urbanístico Outorga Onerosa do Direito de Construir e Transferência do Direito de Construir.

mercadológico, combinando o uso do solo com a valorização imobiliária da propriedade urbana. Neste aspecto, cabe um alerta de Prestes, quando afirma que o Solo Criado, “[...] é patrimônio público municipal. É um recurso extra fiscal que precisa observar o regramento jurídico a respeito do patrimônio público. [...] Precisa ter valor atribuído, publicizado e controlado pelo gestor público responsável.”²²¹

No que diz respeito às contrapartidas para a viabilidade das intervenções decorrentes das Operações Urbanas Consorciadas, estas estão associadas à utilização de Parcerias Público-Privadas,²²² que acolhe os aportes financeiros diretos oriundos dos Certificados de Potencial Adicional de Construção (CEPAC), para serem aplicados em obras públicas²²³ vinculadas às finalidades da Operação. Segundo Prestes é preciso que as contrapartidas sejam economicamente equacionadas, de modo a demonstrar compatibilidade entre os valores auferidos e aqueles ofertados, considerando que a valorização ambiental e as melhorias sociais compõem os objetivos decorrentes das Operações e, portanto, aplicam-se desdobramentos jurídicos relacionados.²²⁴

Para a arquiteta Nadia Someck os projetos urbanos devem ser fruto do planejamento das cidades e, a partir de experiências internacionais, pode-se concluir que o sucesso das Operações Urbanas Consorciadas encontra fundamento a partir do tripé formado pela inclusão social, o desenvolvimento local e a gestão compartilhada, que é como se pode compreender o modo como o espaço é produzido e o modo como o Estado articula os agentes envolvidos nestes projetos.²²⁵ Além disso, a autora defende que o conceito de Projeto Urbano é difuso, em decorrência das especificidades locais, tais como o projeto urbanístico implementado por Haussmann (déc. de 1960) que foi apresentado na forma de justaposições de lógicas setoriais

²²¹ PRESTES, Vanêsa Buzelato. *Corrupção Urbanística: da ausência de diferenciação entre direito e política no Brasil*. Belo Horizonte: Fórum, 2018. p. 171.

²²² BRASIL. *Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004*. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/111079.htm. Acesso em: 15 jan. 2021. A Lei das PPPs dispõe acerca das regras para as Parcerias Público-Privadas naquilo que não for contrário aos dispositivos das Operações Urbanas Consorciadas no Estatuto da Cidade e ao texto Constitucional.

²²³ As contrapartidas (obras e/ou recursos financeiros) decorrentes da Operações Urbanas Consorciadas devem ser implantadas na área da própria Operação e incluem-se: realização e vias públicas; urbanização de praças; obras de saneamento; criação de unidades de conservação e destinação de habitação de interesse social, entre outras.

²²⁴ PRESTES, 2018, p.176-177.

²²⁵ SOMECK, Nádia. Projetos Urbanos e Estatuto da Cidade: limites e possibilidades. In: BRASIL. Ministério das Cidades. *Operações Urbanas: Anais do Seminário Brasil-França*. 2008, Brasília. *Anais [...]*, Brasília: Ministério das Cidades, 2009. p. 23-24. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/240 /titulo/operacoes-urbanas>. Acesso em: 10 mar. 2020.

sobre o território.²²⁶ Neste sentido, a autora recorre a Mário Lungo, que relaciona o projeto urbano a implantação de obras emblemáticas, cujas intervenções impactam no desenvolvimento da cidade.²²⁷

A autora mantém a discussão no tema, trazendo a referência de Ingalina acerca do projeto urbano para o Centro Histórico de Bologna em 1960 como exemplo de inovação social, quando inclui a participação social e a mistura de usos em um processo inclusivo que resgata o patrimônio cultural.²²⁸ Desse modo, essa intervenção insere um aspecto importante no conceito da Operação Urbana Consorciada, promovendo e reafirmando a participação social no processo de implantação das intervenções urbanas.

Um aspecto complementar surge através da reflexão de Nuno Portas, quando atribui o sucesso das Operações aos aspectos imateriais, frutos do programa geral de intervenções, como fundamentais para o êxito de empreendimentos estratégicos. A exemplo disto, pode-se apontar o caso em Bilbao, onde o Museu Guggenheim se insere no território como âncora cultural e outro na Argentina, onde o Puerto Madero promoveu a recuperação do patrimônio cultural dos antigos armazéns portuários e incluiu a valorização ambiental de forma abrangente, através de parques e espaços públicos convidativos.²²⁹

Someck ainda pondera que cada modelo de intervenção assume características que influenciam a forma de gestão desses empreendimentos para a implantação de planos e projetos, de modo que, em todos os casos internacionais, a gestão centralizada para a implantação dos projetos urbanos permite articular aspectos de infraestrutura urbana diretamente vinculadas às intervenções, tais como o setor de transportes, âncoras culturais e/ou ambientes de inovação tecnológica. Deste modo, uma gestão pública ampliada que envolve a gestão compartilhada e a sociedade civil no processo de implementação de projetos dessa natureza, tem contribuído para o sucesso das Operações Urbanas Consorciadas.²³⁰

No Brasil, ainda existem poucas intervenções que utilizam a Operação Urbana Consorciada, considerando o intervalo de tempo de 1971 até 2016 na cidade de São Paulo,²³¹ que, em parte, é decorrente da baixa capacidade de investimento público, como afirma

²²⁶ Refere que o objeto assume dinâmicas multidisciplinares, tal como normalmente acompanha o patrimônio cultural, dado à sua capacidade material e imaterial de apresentar identidade à cidade, por exemplo.

²²⁷ LUNGO, Mário. *Grandes Proyectos Urbanos*. San Salvador: UCA Editores. 2004 *apud* SOMECK, 2009.

²²⁸ INGALINA, Patrizia. *Le Projet Urbain*. PUF: Paris. 2001 *apud* SOMECK, 2009.

²²⁹ PORTAS, Nuno. *L'Emergenza del Progetto Urbano*. Revista Urbanística, 110, 51-67, Roma. 1988 *apud* SOMECK, 2009.

²³⁰ SOMECK, 2009, p. 27.

²³¹ SÃO PAULO, 2016.

Someck.²³² A maior parte do aporte de investimentos necessários à implantação dos projetos urbanos acaba por envolver prioritariamente a iniciativa privada, culminando em poucos resultados para análise de aplicação deste instrumento, avalia a autora. Ainda assim, em São Paulo o Projeto Urbano Eixo Tamanduatey de 1997 promoveu um resgate do processo de industrialização no país, trazendo à pauta a reconversão da orla ferroviária – com apelo turístico-comercial – através do convite à escritórios de arquitetos famosos.

Outros projetos, tais como o Programa Ação Centro no ano de 1997 em São Paulo prevê a reconstrução da imagem da área central, de modo a estimular a diversidade de atividades e a inclusão social, tirando partido de uma estratégia que valoriza o patrimônio cultural²³³ – tal como a Praça da Sé, o Viaduto do Chá, o Teatro Municipal e a Praça da República – com destaque para 763 edifícios tombados e mais outros 147 em processos de Tombamento. Neste caso, os esforços têm como pano de fundo a questão habitacional²³⁴ e as condições urbanísticas na área central.²³⁵

Para Someck, esse caso é emblemático pelo que ocorreu depois desses esforços constituídos para viabilizar o projeto, inclusive em relação às medidas de incentivos aos proprietários privados para a recuperação de fachadas, por exemplo. No caso, apesar das ações apresentarem mudanças significativas, o projeto urbano ficou comprometido por causa da falta de clareza do processo de gestão urbana em decorrência da revisão do Plano Diretor Estratégico de São Paulo que se seguiu e apresentou diretrizes que acabaram por comprometer algumas ações, tal como a extinção de Zonas Especiais de Interesse Social (ZEIS) no Centro.²³⁶

A autora conclui que a desarticulação que se sucedeu, com a redução dos recursos financeiros e a desmobilização da sociedade civil no processo, comprometeu as possibilidades de implementação do programa.²³⁷ Deste ponto de vista, é possível entender que a criação de uma agência específica permite melhor articulação do Poder Público com a iniciativa privada, garantindo a participação para efetivação da gestão urbana de forma assertiva, para que os instrumentos urbanísticos sejam aplicados de forma eficaz.

²³² SOMECK, 2009, p. 31.

²³³ Esta operação contou com recursos do Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) para as obras de preservação do patrimônio cultural e, com convênios firmados entre o Ministério das Cidades, Caixa Econômica Federal e entidades da sociedade civil foi possível a viabilização de financiamento com recursos do Fundo de Garantia por Tempo de Serviço (FGTS), para reformas em edifícios para a produção de habitação no centro.

²³⁴ Os dados do programa apresentam uma população de 69.977 pessoas, onde o Censo IBGE 200 apontou 45 mil unidades habitacionais vazias na área central, o qual recebe 29% do transporte coletivo do Município.

²³⁵ SOMECK, 2009, p. 33.

²³⁶ SOMECK, 2009, passim.

²³⁷ SOMECK, 2009, p. 40.

2.2.2.2 Conceituação: do Projeto Urbano à Operação Urbana Consorciada

Acerca do Seminário Brasil-França, Maria Tereza Fortini Albano traça algumas considerações a partir das experiências internacionais no âmbito dos conceitos largamente explorados na Europa, enquanto metodologia madura de desenvolvimentos de projetos, e também nas experiências nacionais no campo das peculiaridades características de um processo em que as dificuldades de articulação são tidas como realidade, em se tratando de projetos urbanos no Brasil.²³⁸ No entanto, Albano afirma que não é possível tratar as Operações de forma isolada, uma vez que os aspectos urbanísticos assumem conteúdos de gestão sócio espaciais, jurídicos e financeiros.²³⁹ Em todo caso, a noção de projeto urbano toma forma a partir do fato de que as intervenções acontecem sobre uma determinada base territorial, com uma finalidade específica e assumem múltiplos desdobramentos.²⁴⁰

Por projeto urbano, é possível compreender que o termo assume características amplamente compatíveis com as Operações Urbanas Consorciadas, decorrente dos termos e da forma com os quais este é inserido no planejamento urbano das cidades.²⁴¹ A exemplo disso, os apontamentos de Albano são precisos, onde a autora aborda as questões relativas ao tema e que abrangem aspectos conceituais, urbanísticos e, ainda, relata que a partir da experiência francesa é possível vislumbrar desafios para serem adotados no Brasil.

O aspecto conceitual adotado para a Operação Urbana Consorciada enfatiza a ideia de projeto urbano apontada por François Hôte, quando aborda o modelo francês chamado Plano Local de Urbanismo²⁴² e “sintetiza o projeto urbano como uma opção estudada e consorciada,”²⁴³ como também o § 1º do art. 33 do Estatuto da Cidade: “Considera-se Operação Urbana Consorciada o conjunto de intervenções [...] com o objetivo de alcançar em determinada área transformações urbanísticas, estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental.”

Outra referência importante trazida por Albano é a contribuição de Jean-Baptiste Rigaudy acerca de que o projeto urbano é definido por “expressão política de um conjunto de

²³⁸ Maria Tereza Fortini Albano é Arquiteta e Urbanista, Mestre em Planejamento Urbano e Regional pela Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Foi servidora na Prefeitura Municipal de Porto Alegre desde 1979 e atuou na compatibilização de projetos urbanos com o Plano Diretor. Atualmente é professora na Fundação do Ministério Público, no curso de Pós Graduação em Direito Urbanístico. Informação verbal, jul. 2019.

²³⁹ ALBANO, Maria Tereza Fortini. Aspectos Urbanísticos das Operações Urbanas. In: BRASIL. Ministério das Cidades. Operações Urbanas: Anais do Seminário Brasil-França. 2008, Brasília. *Anais [...]*, Brasília: Ministério das Cidades, 2009. p. 58. Disponível em:

<http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/240/titulo/operacoes-urbanas>. Acesso em: 10 mar. 2020.

²⁴⁰ ALBANO, 2009, p. 58.

²⁴¹ ALBANO, 2009, p. 58.

²⁴² ALBANO, 2009, p. 59.

²⁴³ ALBANO, 2009, p. 59.

diretrizes que propõem uma visão compartilhada do desenvolvimento urbano, combinando objetivos, ao mesmo tempo econômicos, sociais, demográficos, de quadro de vida, de deslocamento, [...],”²⁴⁴ e que, desta linha de raciocínio, se pode depreender opções estratégicas que orientam o debate acerca de uma determinada proposta territorial (Projeto Urbano), dentro de um contexto (território) para que se atinja determinado resultado (objetivo).

No que tange aos aspectos conceituais, Albano conclui que o projeto urbano “pode envolver um processo de reabilitação e requalificação de setores urbanos consolidados como nas áreas centrais”,²⁴⁵ e em essência se trata do que segue:

- processo de projeção²⁴⁶ ambiental [...] a partir de uma estratégia global que se desenvolve em uma dimensão temporal [...] que é variável enquanto dimensões peculiares [...] do universo de questões setoriais [...] na produção da cidade.
- conjunto de intervenções realizadas sobre espaços públicos, privados ou público-privados de um determinado setor urbano [...] provocando também repercussões no modo de vida dos grupos sociais afetados, nas atividades econômicas e na valorização dos imóveis situados na área de abrangência.

Ainda referente aos aspectos urbanísticos, a autora observa que Operação Urbana Consorciada trata o projeto urbano como uma “concepção de estratégia urbanística”²⁴⁷ que pode assumir características diversas conforme as especificidades locais. Urbanisticamente, um projeto urbano se relaciona com a perspectiva de (re)estruturação de determinado lugar através de “resultados espaciais e definições legais”,²⁴⁸ articulando diferentes escalas territoriais²⁴⁹ em busca de um ambiente ecologicamente equilibrado.

Em referência ao entendimento de José Afonso da Silva, Karlin Olbertz afirma que o “urbanismo é a arte, a ciência e a política físico-social dos espaços habitáveis. Organiza-se tendo por foco de investigação e objeto de ação a melhoria e a adequação do espaço físico às necessidades humanas”.²⁵⁰ O Urbanismo é uma função pública, cuja “ciência [é] a que pertence o instrumento da Operação Urbana Consorciada”.²⁵¹ Assim, o Direito Urbanístico é competência estatal “orientada por finalidades coletivas, impressas nos princípios que orientam o direito urbanístico”,²⁵² que tem por princípio o urbanismo como função pública. Olbertz ensina que “a função urbanística é exercida por atos jurídicos urbanísticos, procedimentos

²⁴⁴ ALBANO, 2009, p. 60.

²⁴⁵ ALBANO, 2009, p. 61.

²⁴⁶ Projeção se pode entender no contexto do texto por: ato de projetar.

²⁴⁷ ALBANO, 2009, p. 62.

²⁴⁸ ALBANO, 2009, p. 64.

²⁴⁹ ALBANO, 2009, p. 64.

²⁵⁰ SILVA, José Afonso da. *Direito urbanístico brasileiro*, 5. ed., 2008, p. 26-27, *apud* OLBERTZ, Karlin. *Operação urbana consorciada*. Belo Horizonte: Fórum, 2011. p. 25.

²⁵¹ OLBERTZ, 2011, p. 25-26.

²⁵² OLBERTZ, 2011, p. 30.

urbanísticos e operações materiais urbanísticas [...] [onde os] “Atos jurídicos urbanísticos são declarações de vontade produzidas por um ou mais sujeitos, sendo um deles obrigatoriamente a Administração, que geram efeitos jurídicos (criação, proteção, modificação e extinção de direitos) relacionados aos espaços habitáveis.”²⁵³

Para Olbertz, a Operação Urbana Consorciada é conceitualmente vocacionada para a execução de plano urbanístico previamente definido²⁵⁴ sendo “um exemplo de execução da norma (do plano) produtora de efeitos jurídicos relevantes e que, inclusive, desenvolve-se mediante emissão de atos administrativos propriamente ditos (autorizações, certificados de potencial adicional de construção, etc.).”²⁵⁵

Consoante Olbertz, para o Direito, a Operação Urbana Consorciada integra o rol dos institutos jurídicos e políticos do Estatuto da Cidade, onde são previstas parcerias entre o setor público e o setor privado, sendo garantida a participação democrática no processo. Segundo a autora, a natureza jurídica Operação Urbana Consorciada é a de procedimento²⁵⁶ que tem fundamentos normativos, conteúdo, objeto, função e forma de execução e cuja inovação se dá na combinação de recursos para a realização do projeto,²⁵⁷ esquematizada como “fim-meio [numa] sucessão concatenada de atos orientados por uma finalidade urbanística”²⁵⁸.

2.2.2.3 Maturidade e Aplicabilidade do Instrumento no Brasil

Observando as experiências francesas e brasileiras, Albano depreende que as realidades de experiências em Operações Urbanas Consorciadas assumem conjunturas completamente diferentes, decorrente de “contextos socioeconômicos e culturais também diferenciados”,²⁵⁹ mas que justamente por isso representam uma reflexão acerca das necessidades de aprimorar processos de gestão no horizonte dos prazos para a implementação dos projetos urbanos no Brasil. Neste caso, as experiências de São Paulo²⁶⁰ são as mais compatíveis com a realidade brasileira no que tange a Operações Urbanas Consorciadas para viabilização de projetos urbanos, que permeia a questão do processo enquanto gestão e operacionalização desse instrumento urbanístico com um todo.

²⁵³ OLBERTZ 2011, p. 60-61.

²⁵⁴ OLBERTZ, 2011, p. 56.

²⁵⁵ OLBERTZ, 2011, p. 64.

²⁵⁶ OLBERTZ 2011, p. 70.

²⁵⁷ OLBERTZ 2011, p. 60, 70-71.

²⁵⁸ OLBERTZ 2011, p. 61.

²⁵⁹ ALBANO, 2009, p. 65.

²⁶⁰ ALBANO, 2009, p. 68.

A Operação Urbana Consorciada permite que o Poder Público use de suas prerrogativas legais numa atuação proativa na implementação da Política Urbana, de modo que as transformações urbanísticas do espaço sejam efetivas enquanto estratégias de desenvolvimento econômico para o desenvolvimento local, inclusão social e valorização ambiental. Conforme afirma Prestes, a gestão e combinação dos instrumentos urbanísticos promovem a sustentabilidade urbana e ambiental, uma vez que “os institutos já estabelecem prerrogativas aceitas na doutrina e na jurisprudência”.²⁶¹

Albano conclui que as experiências internacionais em torno do tema das Operações Urbanas Consorciadas estão longe da realidade financeira do Brasil, cujo Poder Público não apresenta capacidade financeira para acompanhar o montante de recursos necessários a aportar nos projetos. Por outro lado, apresentam conceitos muito importantes para serem incorporados ao debate brasileiro acerca da capacidade transformadora de requalificação urbanística nas cidades.²⁶² Outro aspecto é relativo à gestão da Operação como um todo, onde é fundamental haver uma base de informações precisa, organizada e integrada.²⁶³ Outrossim, entende-se que é importante que haja a profissionalização do processo desde sua concepção, operacionalização e acompanhamento, até a entrega das obras.

A autora depreende que, a partir do Seminário realizado, é possível concluir que a “experiência de São Paulo pode ser considerada uma referência para a construção das operações urbanas na realidade brasileira”.²⁶⁴ Neste aspecto, a experiência de São Paulo detém o mérito decorrente de um processo histórico que vem desenvolvendo projetos urbanos desta natureza desde 1970 e evolui sistematicamente.²⁶⁵ Assim, frente aos interesses difusos e às necessidades que os projetos urbanos assumem dentro de um contexto de experiências reais, eles representam uma importante fonte de dados e informações, uma vez que a base territorial é a mesma. Em São Paulo, onde os projetos urbanos evoluem ao longo do tempo, novos projetos vão sendo incorporados à carteira de projetos da cidade, possibilitando análises comparativas e prescritivas de articulação institucional no âmbito espacial, social, econômico e ambiental.

Marina Hissa e Cristina Araújo, em pesquisa junto ao Sistema de Solicitação de Informações do Portal da Transparência (e-SIC) do Governo Federal, apuraram informações acerca da existência de Operações Urbanas Consorciadas junto às capitais do Brasil (Quadro 3), retornando 25 ocorrências de uso do instrumento após a edição do Estatuto da Cidade.

²⁶¹ PRESTES, 2018. op. cit., p.87

²⁶² PRESTES, 2018. op. cit., p.68

²⁶³ PRESTES, 2018. p.66

²⁶⁴ ALBANO, 2009, p. 69.

²⁶⁵ SÃO PAULO, 2016.

Quadro 2 – Operações Urbanas Consorciadas nas capitais após o Estatuto da Cidade.

Capital onde existe OUC	Nome da OUC	Projeto de lei inicial/ Ano
Belo Horizonte	OUC ACLO (av. Antonio Carlos / eixo Leste Oeste)	Não
Brasília	OUC Ceilândia	Não
Campo Grande	OUC do Polo Sul	Lei Nº 4.800/2009
	OUC da Praças das Águas	Lei Nº 4.795/2009
	OUC nas Regiões Urbanas do Lagoa, Anhanduizinho e Bandeira	Lei Complementar Nº 156/2010
	OUC nas Regiões Urbanas do Lagoa, Imbirussu e Segredo	Lei Complementar Nº 181 / 2011
Cuiabá ¹⁰	OUC Nascente da prainha/Senhor dos Passos	Sem informação
	OUC Ribeirão do Lipa	Sem informação
Curitiba	OUC Linha verde	Lei Nº 13.909/2011
Fortaleza	OUC Riacho Maceió	Lei Nº 8.503/2000
	OUC Dunas do Cocó	Lei Nº 8.915/2004
	OUC Jockey Club	Lei Nº 9.333/2007
	OUC Lagoa Papicu	Lei Nº 9.857/2011
	OUC Sítio Tunga	Lei Nº 9.778/2011
	OUC Osório de Paiva	Lei Nº10.403/2015
	OUC Lagoa do Sapiranga	Lei Nº10.404/2015
	OUC Raquel de Queiroz	Não tem
Goiânia ¹¹	OUC Jardim Botânico	Sem informação
Natal	OUC Centro Histórico	Não tem
Porto Alegre	OUC Lomba do pinheiro	Lei Complementar Nº 630 / 2009
Recife	OUC Joana Bezerra	Lei Nº 17.645/10
Rio de Janeiro ¹²	OUC Porto maravilha	Lei Complementar Nº 101/2009
	OUC Água Branca	Lei Nº15.893/2013
São Paulo	OUC Água Espraiada	Lei Nº 13.260/2001
	OUC Faria Lima	Lei Nº 13.769/2004

Fonte: Adaptado de HISSA; ARAÚJO, 2017, p. 7-8.

Nota: A pesquisa abrangeu o período entre 2010 e 2017.²⁶⁶

²⁶⁶ HISSA, Marina; ARAÚJO, Cristina. Operações Urbanas Consorciadas no Brasil e o caso de Fortaleza. In: XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e

As experiências nacionais e internacionais apontam que os projetos urbanos são ao mesmo tempo objeto e a própria forma de realização do instituto jurídico Operação Urbana Consorciada pelo Poder Público que, neste caso, atua como principal agente articulador das dinâmicas socioeconômicas, coordenando a gestão e a operação das atividades necessárias à realização das intervenções, assim como articula o financiamento e as contrapartidas que tenham como finalidade a qualificação urbanística de áreas urbanas degradadas ou ociosas.

Dessa forma, as referências internacionais e as experiências de São Paulo indicam que para aplicação do instrumento no Brasil é preciso amadurecer o conceito de planejamento a longo prazo. Isso requer uma estrutura de gestão alocada para conduzir exclusivamente as Operações Urbanas Consorciadas até que sejam atingidos os objetivos previstos pelo instituto. Os projetos urbanos normalmente incluem a proteção do patrimônio cultural na área da intervenção – tal como a Operação Urbana Consorciada do Programa Ação Centro em São Paulo, convertido para Programa de Intervenção Urbana Centro (PIU Centro) –, mas ainda carecem de uma estrutura pública resiliente às mudanças de conjunturas políticas e sociais.

O patrimônio cultural aporta uma característica simbólica aos projetos urbanos, que normalmente acaba por agregar a comunidade em torno de uma visão comum de desenvolvimento local em torno do objeto se pretende alcançar, tal como ocorre com o Complexo Cultural e Turístico MAESA em Caxias do Sul. Outrossim, dado aos esforços da comunidade em preservar a memória do lugar, dos saberes e fazeres locais, obteve-se êxito ao conquistar o Tombamento do bem para a comunidade – de modo que a própria Lei de Doação do Estado do Rio Grande do Sul ao Município de Caxias do Sul já traz como diretriz que o bem assuma caráter cultural, de serviços públicos e de preservação ambiental como elementos fundamentais a serem observados na formatação do projeto arquitetônico e urbanístico do empreendimento – em atendimento pleno aos elementos fundamentais dos projetos urbanos passíveis de serem estruturados por meio de Operações Urbanas Consorciadas.

O que se pode concluir é que a Operação Urbana Consorciada permite estreita articulação com os demais instrumentos urbanísticos, especialmente o Estudo de Impacto de Vizinhança – que visa avaliar os impactos e os elementos subjetivos que decorrem da perspectiva de implantação de empreendimentos com impactos locais – de modo que os processos também envolvem a participação da sociedade, uma vez que para ambos os instrumentos, incide o requisito de existir de lei específica que os regule.

Segundo Prestes, a Operação Urbana Consorciada “expressa o Princípio da Sustentabilidade Urbano-Ambiental [...] e [...] decorre do princípio do Estado Socioambiental que exige o tratamento do todo”.²⁶⁷ A autora ainda aponta que o instrumento afasta a discricionariedade,²⁶⁸ uma vez que o debate promovido pela Operação compartilha o poder de decisão sobre a intervenção do projeto urbano, onde “os instrumentos previstos no Estatuto da Cidade são ferramentas de gestão da cidade e devem ser articulados com outros existentes”.²⁶⁹

2.2.3 Os Instrumentos da Política Urbana e a Operação Urbana Consorciada

2.2.3.1 Os Instrumentos Urbanísticos e a Operação Urbana Consorciada

O Seminário Brasil-França de Operações Urbanas tratou do panorama histórico deste instrumento na Europa e as experiências no Brasil, fazendo um recorte na cidade de São Paulo. Esta pesquisa caracteriza os projetos urbanos e como é possível articular políticas públicas partir da Operação Urbana Consorciada, demonstrando a integração com os demais instrumentos da Política Urbana previstos na ordem urbanística, enquanto garante o Direito à Cultura através da proteção do patrimônio cultural.

O Estatuto da Cidade, Lei Federal nº 10.257 de 10/07/2001,²⁷⁰ é um dos mais importantes instrumentos infraconstitucionais para o desenvolvimento territorial no Brasil. Esta lei é um marco regulatório que estabelece as diretrizes da Política Urbana para a função social da terra, onde apresentam-se os instrumentos urbanísticos para a implementação de cidades sustentáveis²⁷¹ e socialmente inclusivas.

O Plano Diretor é a Carta Magna do Município, pois congrega e orienta a aplicação de diversos instrumentos da Política Urbana para o desenvolvimento dos municípios brasileiros de forma abrangente e participativa, de modo que a sustentabilidade – no que tange aos projetos urbanos – venha a ser relacionada a melhorias nos processos da gestão pública e possa fazer frente às necessidades da coletividade, tal como a preservação do patrimônio cultural.

²⁶⁷ PRESTES, 2009, p.82.

²⁶⁸ PRESTES, 2009, p.84.

²⁶⁹ PRESTES, 2009, p.86.

²⁷⁰ BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 10 fev. 2020.

²⁷¹ Neste texto, entende-se por cidade sustentável aquela que assegura os cidadãos o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, onde assegura esse direito aos espaços territoriais e seus componentes a serem especialmente protegidos.

O estudo dos instrumentos urbanísticos para a proteção do patrimônio cultural orienta esta pesquisa no que tange a viabilização e implementação do Complexo Cultural e Turístico MAESA, propondo verificar sua qualificação enquanto “Projeto Urbano” como objeto de renovação de um setor na área urbana de Caxias do Sul. Para tanto, a intervenção urbana e arquitetônica do conjunto edificado envolve aspectos materiais e imateriais do bem cultural, que sugere conceitualmente a compatibilização dos instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade, em especial àqueles de natureza articuladora no rol de institutos legais.

É importante que as Políticas Públicas sejam capazes de traduzir o modelo de cidade ideal refletido nos seus respectivos Planos Diretores, os quais podem ser viabilizados através de mecanismos indutores do desenvolvimento urbano de forma autoaplicáveis, ao mesmo tempo que integram o uso do solo à produção e desenvolvimento das dinâmicas urbanas e promovem a associação com os planos setoriais através dos instrumentos urbanísticos, como:

- a) Operação Urbana Consorciada – OUC;²⁷²
- b) Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV;²⁷³
- c) Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento;
- d) Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC;
- e) Transferência do Direito de Construir – TDC;
- f) Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória – PEUC;
- g) IPTU Progressivo no Tempo;
- h) Consórcio Imobiliário;
- i) Zonais Especiais de Interesse Social – ZEIS;
- j) Regularização Fundiária;
- k) Estudo de Impacto Ambiental – EIA;
- l) Tombamento;
- m) Contribuição de Melhorias, Desapropriação com Títulos da Dívida Pública e Direito de Preempção, entre outros.

Importa observar que o instrumento Tombamento integra o rol dos institutos jurídicos e políticos do Estatuto da Cidade.²⁷⁴ Apesar de não ter sido mais explorado nesta Lei, ele figura entre os instrumentos de proteção ao patrimônio cultural brasileiro no § 1º do art. 216 da Constituição Federal²⁷⁵ e no Decreto-Lei 25/1937 que dispõe sobre a organização da proteção

²⁷² A OUC requer estudo técnico e lei específica.

²⁷³ O EIV requer estudo técnico e lei específica.

²⁷⁴ BRASIL. Lei nº 10.257/2001. Estatuto da Cidade.

²⁷⁵ A Constituição Federal (CF/88) assegura a preservação de bens de valor cultural - art. 5º, inc. XXIII; art. 170, inc. III, art. 182, § 2º, art. 215, art. 216, § 5º, inc. XXIII e art. 182, § 2º.

do patrimônio histórico e artístico nacional. Nesse contexto, cabe uma observação de Marchesan²⁷⁶ ao ponderar que o tema do Tombamento normalmente versa sobre a propriedade privada e tem sido mais explorado enquanto Direito Administrativo, em detrimento da sustentabilidade urbano-ambiental-cultural. Essa é uma lacuna que o espaço de discussão deste trabalho busca explorar.

Nesse sentido, importa ter presente o que dispõe o Estatuto da Cidade acerca da Operação Urbana Consorciada, como segue:

Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental.

§ 2º Poderão ser previstas nas operações urbanas consorciadas, entre outras medidas:

I – a modificação de índices e características de parcelamento, uso e ocupação do solo e subsolo, bem como alterações das normas edilícias, considerado o impacto ambiental delas decorrente;

II – a regularização de construções, reformas ou ampliações executadas em desacordo com a legislação vigente.

III – a concessão de incentivos a operações urbanas que utilizam tecnologias visando a redução de impactos ambientais, e que comprovem a utilização, nas construções e uso de edificações urbanas, de tecnologias que reduzam os impactos ambientais e economizem recursos naturais, especificadas as modalidades de design e de obras a serem contempladas.

Art. 33. Da lei específica que aprovar a operação urbana consorciada constará o plano de operação urbana consorciada, contendo, no mínimo:

I – definição da área a ser atingida;

II – programa básico de ocupação da área;

III – programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

IV – finalidades da operação;

V – estudo prévio de impacto de vizinhança;

VI – contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei;

VII – forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

VIII – natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei.

§ 1º Os recursos obtidos pelo Poder Público municipal na forma do inciso VI deste artigo serão aplicados exclusivamente na própria operação urbana consorciada.

§ 2º A partir da aprovação da lei específica de que trata o caput, são nulas as licenças e autorizações a cargo do Poder Público municipal expedidas em desacordo com o plano de operação urbana consorciada.

Art. 34. A lei específica que aprovar a operação urbana consorciada poderá prever a emissão pelo Município de quantidade determinada de certificados de potencial adicional de construção, que serão alienados em leilão ou utilizados diretamente no pagamento das obras necessárias à própria operação.

²⁷⁶ MARCHESAN, 2007, p.212.

§ 1º Os certificados de potencial adicional de construção serão livremente negociados, mas conversíveis em direito de construir unicamente na área objeto da operação.

§ 2º Apresentado pedido de licença para construir, o certificado de potencial adicional será utilizado no pagamento da área de construção que supere os padrões estabelecidos pela legislação de uso e ocupação do solo, até o limite fixado pela lei específica que aprovar a operação urbana consorciada.

Art. 34-A. Nas regiões metropolitanas ou nas aglomerações urbanas instituídas por lei complementar estadual, poderão ser realizadas operações urbanas consorciadas interfederativas, aprovadas por leis estaduais específicas.

Parágrafo único. As disposições dos arts. 32 a 34 desta Lei aplicam-se às operações urbanas consorciadas interfederativas previstas no caput deste artigo, no que couber.

2.2.3.2 A Previsão Legal da Operação Urbana Consorciada MAESA

No Plano Diretor de Caxias do Sul, o Regramento dos Bens Culturais, Materiais e Imateriais (Capítulo IV) traz consigo componentes urbanísticos de bens culturais que integram as Políticas Públicas do Município, de modo que a aplicação destas diretrizes venha assegurar a adequada conservação dos bens (materiais e imateriais) e a valorização do entorno urbano, onde o equilíbrio e a integração de instrumentos urbanísticos previstos na legislação brasileira devem colaborar para preservação do patrimônio cultural e a vitalidade urbana local.

Objeto desta pesquisa, o Complexo MAESA consta da Lei Complementar nº 589/2019, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PPDI) e inclui no Zoneamento, Uso e Ocupação do Solo (Capítulo II, Seção II) a definição de Setores Especiais (art. 70) que deverão receber regras de ordenação e ocupação do solo condicionadas às características locacionais e urbanísticas, ou seja, passíveis de reordenação da logística funcional dos espaços indicados no art. 71. São eles: o Setor Especial de Interesse Patrimonial, Histórico, Cultural e Paisagístico (SIH) e o Setor Especial MAESA. A Lei prevê a Operação Urbana Consorciada (art. 136) como instrumento da Política Urbana para a MAESA (art. 137).

O estudo Operação Urbana Consorciada aplicado ao Projeto Urbano MAESA tende a assumir a dimensão de interação e complexidade da qual trata a matéria do planejamento urbano na cidade. Mais do que os demais instrumentos urbanísticos tidos isoladamente, a Operação Urbana Consorciada constitui uma importante ferramenta para alinhar atividades e projetos com segurança jurídica para o Poder Público, uma vez que permite gerenciar expectativas da comunidade local, bem como os planos, programas e projetos e traduzi-las em normas de Direito²⁷⁷ para a cidade sustentável – a que protege o patrimônio cultural, promove o exercício da cidadania e preza pela dignidade da pessoa humana – como preconiza o art. 1º, inc. III da Constituição da República Federativa do Brasil.

²⁷⁷ RECH; RECH, 2016. p.133.

2.2.4 Ensaio da Operação Urbana Consorciada MAESA

2.2.4.1 Contextualização Prévia da OUC MAESA

Em Caxias do Sul, a proposta de utilização da Operação Urbana Consorciada para o Complexo MAESA surgiu quando das reuniões da Comissão Especial MAESA (2015-2016), segundo relato do arquiteto e urbanista Carlos Eduardo Mesquita Pedone (informação verbal).²⁷⁸ Ele foi representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul na Comissão Especial MAESA (2015-2016) e representante da Universidade de Caxias do Sul na função de Presidente do Conselho Municipal de Planejamento Urbano e Gestão Territorial (CONSEPLAN) na gestão 2015-2018. Nesse contexto, foi levado ao conhecimento do CONSEPLAN o assunto acerca dessa discussão na Comissão Especial, ocorrida quando da elaboração do Projeto de Intervenção: recuperação, ocupação e uso e gestão da MAESA.²⁷⁹

Importa referir que na Comissão Especial (2017-2019), o grupo de trabalho do Estudo de Impacto de Vizinhança – composto por SMTTM, IAB, PGM, SEMTUR e SMEL²⁸⁰ – desenvolveu o tema da Operação Urbana Consorciada de forma conjunta ao Estudo do Termo de Referência para o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV), levando-o ao conhecimento da Coordenadoria de Planejamento (COPLAN) da Secretaria Municipal do Planejamento.

Sendo a Operação Urbana Consorciada um instrumento complexo, o mesmo não chegou a ser objeto de discussão mais ampla.²⁸¹ Porém, quando a Lei foi revisada, culminou no Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PPDI), Lei Complementar nº 589/2019, sendo mantida a redação básica para o instrumento e acrescentado o art. 137, associando a Operação Urbana Consorciada ao bem cultural tombado MAESA, *in verbis*:

Seção VIII – Das Operações Urbanas Consorciadas

Art. 136. As Operações Urbanas Consorciadas são o conjunto de medidas coordenadas pelo Município, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental, notadamente ampliando os espaços públicos, organizando o transporte coletivo, implantando programas habitacionais de interesse social e realizando melhorias de infraestrutura e do sistema viário, num determinado perímetro.

²⁷⁸ Informação verbal, out. 2020.

²⁷⁹ CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal da Cultura. Comissão Especial MAESA. *Projeto de Intervenção: recuperação, ocupação, uso e gestão da MAESA*. Caxias do Sul, RS: SMC, 2015.

²⁸⁰ Nesta composição esta autora participou da elaboração do documento através da representação do Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB).

²⁸¹ CAXIAS DO SUL. Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial. *Ata nº 72/2017*. Caxias do Sul: CONSEPLAN, 2017.

Parágrafo único. A área de abrangência de cada nova operação urbana consorciada será delimitada por lei específica, respeitadas as disposições dos arts. 32 a 34 da Lei Federal nº 10.257, de 10 de julho de 2001 – Estatuto da Cidade, bem como os princípios da presente Lei Complementar.

Art. 137. Fica demarcada a área do complexo MAESA como passível de aplicação de Operação Urbana Consorciada, com delimitação de entorno e regramentos a serem definidos por meio de estudos e legislação específica. (grifos nossos)

Concluído o processo de adequações finais do processo de revisão do Plano Diretor, de meados de 2017 à dezembro de 2020, no processo do planejamento territorial foi indicada a Operação Urbana Consorciada MAESA. Os estudos específicos em nível de diretrizes gerais para a MAESA foram aprofundados do Projeto de Intervenção (2015) para o Estudo Preliminar para o Estudo de Impacto de Vizinhança (2019), registrado como Processo Administrativo nº 2019/50267, de modo que, até o presente, o Município não possui outro estudo sistematizado das informações necessárias para análise destes instrumentos.

Portanto, contando com as informações disponíveis no Município, é proposto um ensaio que procura inaugurar as pautas de como a Operação Urbana Consorciada pode articular a preservação do patrimônio cultural, bem como a viabilização do Projeto Urbano MAESA a partir da perspectiva da implantação do empreendimento Complexo Cultural e Turístico MAESA, através dos instrumentos urbanísticos que apresentam potencial de compatibilização com a Operação Urbana Consorciada (OUC), daqui passando a ser designada pela abreviação OUC MAESA, assim como os demais instrumentos de Política Urbana correlatos.

Inicialmente, cabe a verificação quanto ao que dispõe o Estatuto da Cidade no art. 33, a partir dos dados e informações disponíveis, no que compete ao atendimento do conteúdo mínimo e o estágio de tramitação em que se encontra Complexo Cultural e Turístico MAESA:

a) definição da área a ser atingida:

Esta definição já se encontra prevista no texto do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Caxias do Sul²⁸² de forma simplificada, embora o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural e Turístico MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência²⁸³ aponte 04 (quatro) áreas de abrangência, quais sejam:

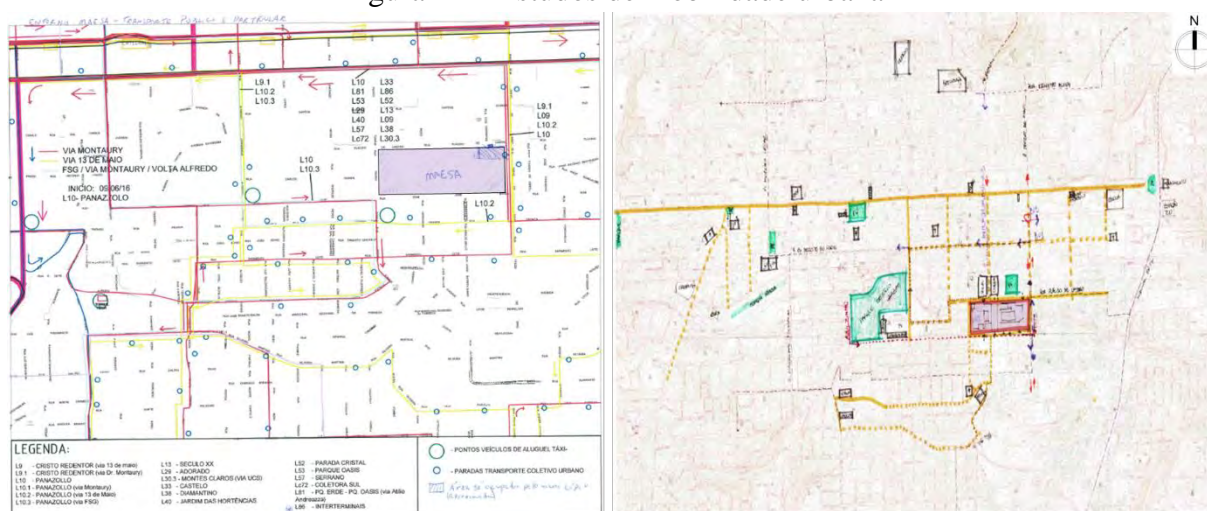
²⁸² CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL. *Lei Complementar nº 589, de 19 de novembro de 2019*. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) do Município de Caxias do Sul e dá outras providências. [2021]. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leilId=27121&from=resultados>. Acesso em: 10 jan. 2021.

²⁸³ CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal da Cultura. Comissão Especial MAESA. *MAESA Eixo 10: Estudo de Impacto de Vizinhança*. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural e Turístico MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência. Estudo Técnico SMTTM, IAB, PGM, SEMTUR e SMEL. Processo Administrativo nº 2019/50267. Caxias do Sul, RS: SMC, 2017. Documento

- Área 1 – Conjunto Edificado MAESA: dimensão do quarteirão da edificação;
- Área 2 – Entorno Imediato: dimensão da projeção dos quarteirões do entorno imediato, considerando um raio de aproximadamente 100,00m (cem metros);
- Área 3 – Bairro e Vizinhança: dimensão da projeção variável conforme equipamentos urbanos, com um raio médio de 500,00m (quinhentos metros);
- Área 4 – Turismo e Negócios: dimensão da projeção do sistema viário principal, inclusive infraestruturas de transporte coletivo urbano e municipal, considerando a escala no âmbito da área urbana consolidada.

Um estudo propositivo realizado pelo Grupo de Trabalho Eixo 10, realizou um estudo de mobilidade urbana a partir das diretrizes previstas no Projeto de Intervenção, considerando os modos coletivos e não motorizados de transportes, como os deslocamentos a pé, por bicicleta, veículos particulares e transporte coletivo (Figura 11). Ainda, foram considerados os deslocamentos na escala da cidade, acolhendo circulação regional por meio da Rodovia BR 116, o anel perimetral, a Estação Principal de Integração Imigrante – implantada no entroncamento da Rodovia BR 116 com a Rua Sinimbu – e, ainda, as rotas prováveis dos deslocamentos entre equipamentos urbanos públicos e privados, bem como as rotas de acesso a partir do Aeroporto municipal. As figuras 12 a 15 ilustram as áreas de abrangência propostas para o EIV MAESA como subsídios conceituais para os estudos da OUC MAESA, como segue:

Figura 11 – Estudos de mobilidade urbana



Fonte 1: EIV MAESA – Orientações para o Termo de Referência. Comissão Especial GT Eixo 10. 2019. Elaborado por DIVITEC-SMTTM, 2017.

produzido pelo Grupo de Trabalho do Eixo 10 da Comissão Especial MAESA – SMTTM, IAB, PGM, SEMTUR e SMEL – na qual esta autora esteve integrada como representante pelo IAB. Este trabalho foi concluído em setembro de 2019 e compõe o acervo da documentação da MAESA.

Figura 12 – Área 1 – conjunto edificado MAESA (perímetro da OUC MAESA)



Fonte: EIV MAESA – Orientações para o Termo de Referência. Comissão Especial GT Eixo 10. 2019. Elaborado pela autora.

Figura 13 – Área 2 – entorno imediato



Fonte: EIV MAESA – Orientações para o Termo de Referência. Comissão Especial GT Eixo 10. 2019. Elaborado pela autora.

- b) programa básico de ocupação da área;

Conforme o relacionado no Termo de Compromisso para execução do Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão da MAESA.

- c) programa de atendimento econômico e social para a população diretamente afetada pela operação;

Requer projeto arquitetônico e urbanístico integrados bem como a definição de suas interfaces com as Políticas Públicas setoriais.

- d) finalidades da Operação (elemento-chave para da OUC MAESA);

Conforme previsto na Lei de Doação, a Lei Estadual nº 17.617/2017: “[...] **uso público especial com finalidade cultural**, de instalação de equipamentos públicos e de funcionamento de órgãos públicos, **em que seja garantido o manejo sustentável do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído.**” (grifos nossos)

- e) estudo prévio de impacto de vizinhança;

Requer projeto arquitetônico e urbanístico para sua elaboração.

- f) contrapartida a ser exigida dos proprietários, usuários permanentes e investidores privados em função da utilização dos benefícios previstos nos incisos I, II e III do § 2º do art. 32 desta Lei;

Requer análise quando da estruturação da Operação Urbana Consorciada.

- g) forma de controle da operação, obrigatoriamente compartilhado com representação da sociedade civil.

Requer análise quando da estruturação da Operação Urbana Consorciada. A sociedade civil organizada de Caxias do Sul já tem participação neste projeto urbano através da Comissão Especial MAESA, mantida desde sua instituição em dezembro de 2014.

- h) natureza dos incentivos a serem concedidos aos proprietários, usuários permanentes e investidores privados, uma vez atendido o disposto no inciso III do § 2º do art. 32 desta Lei.

Requer análise quando da estruturação da Operação Urbana Consorciada MAESA.

O acervo de documentos existentes até o presente foi produzido pela Comissão Especial MAESA, criada pelo Prefeito Municipal Alceu Barbosa Velho (à época) com a finalidade de analisar o uso do prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S.A. (MAESA),²⁸⁴

²⁸⁴ Criada pelo Decreto nº 17.284, de 16 de dezembro de 2014, esta Comissão Especial foi presidida pelo Secretário Municipal de Cultura, envolvendo as demais Secretarias Municipais, bem como membros da Sociedade Civil organizada de forma paritária. Atualmente, é presidida por representante da Secretaria

Decreto Municipal nº 17.284, de 16 de dezembro de 2014, produzindo o Projeto de Intervenção. A Comissão Especial MAESA foi mantida pelo Prefeito Municipal Daniel Antônio Guerra, no Decreto Municipal nº 19.579, de 15 de maio de 2018, a qual foi composta por 10 (dez) eixos de trabalho (temáticas). O Eixo 10 – Estudo de Impacto de Vizinhança – comprometeu-se por produzir o “Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural e Turístico MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência” que foi incorporado na documentação produzida pela Comissão Especial. Ainda, no Eixo 8 – Sustentabilidade Ambiental – foi feito o levantamento preliminar das espécies vegetais e as condições ambientais dos espaços desocupados (setor leste). No entanto, não foram localizados os demais estudos.

Em 2020, o Prefeito Municipal Flávio Guido Cassina, instituiu a “Comissão Especial de Acompanhamento do Projeto de Uso e Gestão do Complexo Cultural e Turístico MAESA – Metalúrgica Abramo Eberle S.A.” através do Decreto nº 20.977, de 1 de junho de 2020. Também instituiu o Projeto MAESA, vinculado à Secretaria Municipal do Planejamento para a implementação do “Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão da MAESA – Metalúrgica Abramo Eberle S.A.,” nos termos da Lei Estadual nº 17.617/2017 e do Termo de Compromisso nº 1.756/2016,²⁸⁵ para execução do Plano de Ocupação.

2.2.4.2 Ensaio da Aplicação dos Instrumentos da Política Urbana para a OUC MAESA

A título de ensaio, a seguir são apresentadas as interações entre a OUC MAESA e os instrumentos da Política Urbana previstos no Estatuto da Cidade. As referências são baseadas nos Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação do Estatuto da Cidade acerca da Operação Urbana Consorciada²⁸⁶ e do Estudo de Impacto de Vizinhança²⁸⁷ do Ministério das

Municipal do Planejamento, dado a etapa de implementação do empreendimento, que passa a envolver o planejamento urbano e territorial, uma vez que o bem cultural MAESA já consta atribuído como Operação Urbana Consorciada, prevista nos artigos 136 e 137 do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), Lei Complementar nº 589/2019.

²⁸⁵ Termo de Compromisso nº 1.756, de 21 de dezembro de 2016, firmado pelo Município de Caxias do Sul com o Governo do Estado do Rio Grande do Sul para a execução do Plano de Ocupação intitulado Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão da MAESA de 11 de novembro de 2015, com prazo de 12 (doze) anos e início dos trabalhos em janeiro de 2017.

²⁸⁶ MALERONKA, Camila. *Operações Urbanas Consorciadas: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação*. Brasília: Ministério das Cidades, 2017. 5 vol. (Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade). Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/355/titulo/operacoes-urbanas-consorciadas-ouc>. Acesso em: 10 mar. 2020.

²⁸⁷ SCHVARSBURG, Benny; MARTINS, Giselle C.; CAVALCANTI, Carolina B. (Org.). *Estudo de Impacto de Vizinhança: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação*. Brasília: Universidade de Brasília, 2016. 4 vol. (Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade). Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/343/titulo/estudo-de-impacto-devizinhanca>. Acesso em: 10 mar. 2020.

Cidades²⁸⁸ do Governo Federal. Ademais, os apontamentos que seguem são referenciados no documento o “Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural e Turístico MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência” da qual esta autora participou da elaboração. Parte do estudo discorreu brevemente sobre a Operação Urbana Consorciada para o empreendimento Complexo Cultural e Turístico MAESA e os demais instrumentos urbanísticos relacionados ao bem cultural na perspectiva do EIV MAESA. Doravante, os temas são aprofundados na pesquisa, incluindo o Tombamento do Complexo MAESA e os parâmetros urbanísticos conforme o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Caxias do Sul.

I. Operação Urbana Consorciada – OUC MAESA

A OUC possibilita combinar o projeto e o financiamento de um empreendimento, de modo que as contrapartidas decorrentes da qualificação urbanística da área gerada pela intervenção sejam revertidas em recursos para aplicação na sua implementação, uma vez que considera a valorização imobiliária em aspectos tais como:

- Quantidade de metros quadrados adicionais que a área poderá receber;
- Incentivos urbanísticos para os imóveis;
- Usos possíveis que se quer viabilizar na área da OUC;
- Padrão construtivo previsto para a área.

A OUC MAESA, prevista desde o processo de revisão do Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado, apresenta estreita interação com o EIV MAESA, uma vez que este objetiva subsidiar a implementação do plano urbanístico *Master Plan* para a MAESA, de modo a prever e equilibrar os impactos decorrentes dos projetos do empreendimento. Para tanto, o estudo elaborado pela Comissão Especial MAESA, o “Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural e Turístico MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência” estabeleceu quatro perímetros de abrangência para o Complexo Cultural e Turístico MAESA (Figuras 12 a 15), e permitem subsidiar o projeto da OUC MAESA, uma vez que inclui a escala do bairro e da cidade como área de influência da MAESA.

Dessa forma, o EIV MAESA prévio é fundamental para o projeto da OUC MAESA, uma vez que apresenta a avaliação dos impactos relacionados ao Plano de Ocupação do empreendimento, tais como os parâmetros especiais de uso e ocupação do solo, os coeficientes

²⁸⁸ Conforme Cadernos Técnicos do Ministério das Cidades, referente às Operações Urbanas Consorciadas (5 vol.) e ao Estudo de Impacto de Vizinhança (4 vol.).

urbanísticos e os licenciamentos relacionados ao projeto, entre outros. Neste caso, o EIV MAESA permite recomendar a implantação de infraestruturas urbanas complementares decorrentes do adensamento ou incremento populacional na área de influência da intervenção, ou ainda, apresentar indicativos de infraestruturas complementares a serem implantadas, bem como contrapartidas que venham a cooperar com a viabilização do empreendimento Complexo Cultural e Turístico MAESA.

O EIV MAESA também subsidia a elaboração do programa de atendimento econômico e social da população afetada pelo empreendimento, ajustando medidas, intervenções, contrapartidas e a previsão de investimentos, inclusive os suplementares, para que seja garantida a viabilidade nos âmbitos²⁸⁹ concernentes à sustentabilidade²⁹⁰ para a OUC MAESA. O EIV MAESA corresponde ao conteúdo mínimo da OUC que, segundo é indicado, deve ser realizado antes da aprovação da Lei especial da OUC MAESA, como sugerido pelo Ministério das Cidades (atualmente Ministério do Desenvolvimento Regional).

No capítulo final deste trabalho, é ampliada a discussão acerca da aplicabilidade da OUC MAESA, considerando a gestão pública no processo e a multidisciplinaridade conferida pela MAESA para a realização da função social do equipamento cultural no território.

II. Estudo de Impacto de Vizinhança – EIV MAESA

O Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) apresenta a articulação entre os elementos que envolvem a implantação de empreendimentos com os impactos locais ali aplicados. O conteúdo mínimo indicado na bibliografia publicada pelo Ministério das Cidades envolve o escopo básico para o EIV MAESA a partir do projeto arquitetônico e urbanístico, quais sejam:

- Caracterização do empreendimento;
- Caracterização da vizinhança;
- Caracterização dos impactos;
- Caracterização das medidas mitigadoras e/ou compensatórias.

A eficácia da implantação do EIV MAESA requer a regulamentação desse instrumento urbanístico na legislação municipal, de modo a compatibilizar os critérios gerais de aplicação e implementação neste projeto, através de regulamentação prevista no Plano Diretor, Lei

²⁸⁹ Viabilidade nos âmbitos ambiental, social e econômico.

²⁹⁰ Sustentabilidade foi o termo institucionalmente admitido a partir do Relatório de Brundtland. A palavra foi cunhada a partir da obra *Nosso Futuro Comum*, da Comissão Mundial sobre o Meio Ambiente e Desenvolvimento, publicado no Brasil em 1991.

específica, Decreto e Portarias para a regulamentação do EIV, bem como outros instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade. A Lei Municipal Ordinária nº 6.649, de 26 de dezembro de 2006, que dispõe sobre os critérios para Estudo de Impacto de Vizinhança no Município de Caxias do Sul, foi revogada quando da instituição do Plano Diretor Municipal à época, Lei Complementar nº 290, de 24 de setembro de 2007, e ainda não se encontra regulamentado. Contudo, sendo o Complexo MAESA um equipamento público, o Estudo de Impacto de Vizinhança pode ser previamente elaborado com base no Projeto de Intervenção, uma vez que legislação superior, o Estatuto da Cidade, já apresenta os princípios, medidas e o escopo mínimo para a sua elaboração.

De igual modo, é fundamental que o Complexo Cultural e Turístico MAESA seja implementado de modo a preservar o patrimônio cultural, equalizando o impacto deste empreendimento na escala local e suas áreas de influência direta e indireta, de modo a fortalecer a identidade da comunidade e favorecer a sustentabilidade econômica e socioambiental do empreendimento Complexo Cultural e Turístico MAESA.

O EIV MAESA trata de adequar a implantação do empreendimento ao meio ambiente (natural e construído) ao qual será inserido, de modo que se possa implementar o uso do solo urbano de forma ecologicamente equilibrada, promovendo acordos sociais – a exemplo de parceria público-privadas, no que couber – e, ainda, a conciliação de interesses da comunidade em relação à intervenção arquitetônica e urbanística na MAESA. Para tanto, a interação do EIV com outros instrumentos tende a equalizar as necessidades da vizinhança e a nova destinação de uso do conjunto edificado que se pretende para o local – em acordo com o Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão da MAESA.

O Complexo Cultural e Turístico MAESA configura-se como parte de um Projeto Urbano de Caxias do Sul, que tem por objetivo a preservação do patrimônio cultural através de intervenções arquitetônicas e urbanísticas e deverão promover a requalificação urbana de uma determinada área no Bairro Exposição e suas divisas com o Bairro Cristo Redentor e Bairro Nossa Senhora de Lourdes, de modo que o empreendimento venha a ser integrado a uma rede de infraestruturas e equipamentos urbanos da área central do Município.

Importa reforçar que o trabalho elaborado “Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural e Turístico MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência” deve ser utilizado como documento de referência para o estudo oficial do EIV.

III. Parcelamento de Uso e Ocupação do Solo – Zoneamento

O Complexo Cultural e Turístico MAESA está situado em um recorte territorial balizado por parâmetros urbanísticos definidos através do Zoneamento no Plano Diretor vigente, que prevê a OUC MAESA para a viabilização do empreendimento para além do antigo complexo industrial. Os parâmetros edilícios para o imóvel MAESA, bem como os parâmetros urbanísticos gerais do entorno do bem cultural, são os relacionados no Quadro 4:

Quadro 3 – Parâmetros Urbanísticos

Patrimônio Histórico	MAESA
Nome do Proprietário	Município de Caxias do Sul
Nome do Local	Antiga Fundação Metalúrgica Abramo Eberle S.A.
Situação do Local	Tombado
Zona de Registro	2ª Zona Imobiliária de Caxias do Sul Matrículas: 861, 1.500 e 4.130
Previsão na Política Urbana	Operação Urbana Consorciada MAESA PDDI – Art. 136 e Art. 137
Nome do Zoneamento	Setor Especial MAESA PDDI – Art. 71
Descrição do Zoneamento	Compreendem áreas para as quais estão estabelecidas ordenações específicas de uso e ocupação do solo, condicionadas às suas características locais, funcionais ou de ocupação urbanística, já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes de ocupação
Parâmetros específicos	(sem definição)
Inscrição Completa	44.14.0159.001 e 44.14.0159.002
Distrito Pertencente	SEDE – 1º Distrito
Nome da Região Adm.	CENTRO
Quadra	0159
Lote	001
Logradouro	Rua Plácido de Castro, conformado pelo quarteirão que inclui a Rua Pedro Tomasi, Rua Dom José Baréa e Rua Treze de Maio.
Bairro	Exposição
Anel Viário	1º Anel
Zoneamento	ZR 3 – Zona Residencial 3
Atividades do Zoneamento	Habitação - H; Transportes - T1 – pequeno porte; Indústria - I1; Serviços - S1/S2; Locais para Reuniões Públicas - LRP1 / LRP2 / LRP3; Esporte e Lazer - E1; Comércio e Serviços - CS1/CS2/CS3
Índice de Aproveitamento - IA	Hab – 2,4; Demais – 1,6; Compra de Potencial Construtivo, de até 50% do IA
Taxa de Ocupação - TO	Hab – 60%; Ind – 80%; Demais – 80%; Estacionamento – 80% (subsolo/térreo/pav. sup. p/ ativ. res./com./serv.)
Taxa de Permeabilidade	20%
Travessão	Santa Teresa
Lote Rural e Légua	Lote Rural 42, 5ª Légua

Fonte: Adaptado de PDDI – Lei Complementar nº 589/2019 (Plataforma GeoCaxias, 2021)

Desde a averbação do Tombamento do Complexo MAESA na Matrícula e no Registro de Imóveis, até o presente, não foi definido o perímetro do entorno do bem. Entretanto, cabe salientar que o estudo realizado para orientar o EIV traz a indicação de perímetros e aponta áreas de abrangência escalonadas a partir do perímetro do bem (definido no Plano Diretor), no seu raio imediato (100,00 metros), no mediato (500 a 800 metros) e, ainda, um perímetro ampliado na escala da área urbana da cidade. A partir da definição do perímetro da OUC MAESA, bem como a adoção de seu perímetro expandido, disto repercute regramentos específicos de parâmetros urbanísticos nestes espaços territoriais.

Uma vez que o PDDI não tem estabelecido os parâmetros específicos para o bem patrimonial MAESA, as ponderações apresentadas nesta pesquisa acerca dos demais instrumentos da Política Urbana são apresentadas em sentido amplo. Cabe prever ainda, um regime de transição das regras a serem estabelecidas para disciplinar as excepcionalidades do Zoneamento e os parâmetros de parcelamento, uso e ocupação do solo durante o período de implantação do Projeto Urbano MAESA, incluindo o entorno e ambiências, e a área de influência do empreendimento Complexo Cultural e Turístico MAESA.

Quanto ao Zoneamento, importa referir o desenvolvimento dos Setores Especiais (art. 50, inc. XIV e art. 70), que compreendem as áreas passíveis de ordenação territorial específicas funcionais e de uso e ocupação do solo, naqueles lugares especificadas no art. 71, quais sejam: Setor Especial de Interesse Patrimonial, Histórico, Cultural e Paisagístico, que inclui entornos dos bens listados nos Anexos 09 e 14 (inc. I); Setor Especial Centro Histórico (inc. VIII); Setor Especial Avenida Júlio de Castilhos (inc. XVI) e o Setor Especial MAESA (inc. XVIII).

IV. Outorga Onerosa do Direito de Construir – OODC

A Outorga Onerosa do Direito de Construir é um instrumento que permite a obtenção de recursos para o financiamento de projetos urbanos, atuando como regulador do mercado de solo urbano em um determinado lugar. Como regra, as definições acerca dos coeficientes construtivos são definidas no Plano Diretor e a utilização da OODC deve considerar um fator de proporcionalidade entre as condições urbanas existentes e a capacidade das infraestruturas atuais em relação ao aumento da densidade esperada e, ainda, o incremento de melhorias das infraestruturas urbanas na área da intervenção. Dessa forma, a OODC permite a captura de mais-valias, ou seja, o recebimento das contrapartidas financeiras decorrentes da valorização de uma determinada área no território, no caso, o Complexo Cultural e Turístico MAESA.

Esse instrumento prevê um coeficiente de aproveitamento básico do solo, normalmente um índice comum a todos os terrenos urbanos na área da intervenção e, ao excedente dos índices utilizados entre o parâmetro básico e o máximo, incide cobrança de contrapartidas aos particulares para financiamento do empreendimento Complexo Cultural e Turístico MAESA e o alcance dos objetivos previstos por este projeto urbano.

V. Transferência do Direito de Construir – TDC

A Transferência do Direito de Construir envolve um mercado de compra e venda de potencial construtivo, no qual o Município aplica compensação aos proprietários de imóveis por restrições infligidas aos bens – a exemplo de bens imóveis tombados pelo patrimônio cultural ou de preservação ambiental – autorizando os particulares a aplicarem os direitos de construção em outras propriedades, inclusive transferindo-os a terceiros.

No Complexo Cultural e Turístico MAESA, nos casos onde houver o interesse do Município pelo adensamento populacional em determinada área de influência do empreendimento, a indicação do Estatuto da Cidade é a de utilização de Certificado de Potencial Adicional de Construção – CEPAC,²⁹¹ como instrumento de compensação ou desapropriação. No entanto, essa previsão deverá estar definida na Lei que regulamenta a Operação Urbana Consorciada, uma vez que os CEPACs são caracterizados como valores imobiliários específicos ofertados publicamente via leilão e devem ser registados na Comissão de Valores Mobiliários (CVM). Neste contexto, a CVM também atua como agente fiscalizador da implementação da Operação Urbana Consorciada, cujas regras estão previstas na Instrução Normativa nº 401 da CVM.

A OUC gera valor tanto pelo aumento do potencial construtivo, como pela expectativa de transformação do território, de modo que a quantidade alienada deste direito adicional de construção deverá estar estruturada e delimitada na Lei que regulamentará a OUC MAESA.

A legislação de Caxias do Sul – Lei Ordinária nº 8009/2015²⁹² trabalha com o potencial construtivo na forma de Certificado de Potencial Construtivo relacionado aos bens protegidos

²⁹¹ A CEPAC se encontra prevista na legislação municipal como Certificado de Potencial Construtivo, mas cabe indicação para que o instrumento passe por uma discussão mais ampla no Município.

²⁹² Lei Ordinária nº 8009/2015, art. 1º Esta Lei disciplina a Transferência e Utilização de Potencial Construtivo, de acordo com o que dispõe o Plano Diretor do Município de Caxias do Sul; a Lei nº 7074, de 17 de dezembro de 2009, que institui o Banco de Índices e o Fundo Municipal para Equipamentos Urbanos e Comunitários, Regularização Fundiária, execução de Programas de Interesse Social, e Proteção de Áreas de Interesse Histórico, Cultural ou Paisagístico e suas alterações; a Lei nº 7495, de 19 de outubro de 2012, e o Decreto nº 16.581, de 24 de julho de 2013.

na forma de um “coeficiente”, que no caso de Tombamento é de 3,6 vezes a área passível de transferência. Na perspectiva do Complexo MAESA, o Tombamento atribui proteção ao entorno do bem mediante haver um gravame²⁹³ específico para que possa ser cedido um coeficiente de 1,8 vezes aos imóveis na área protegida.

Lei Ordinária nº 8009/2015

[...]

Art. 2º O Potencial Construtivo a ser transferido terá origem nos seguintes casos:

I – no Banco de Índices, de acordo com a Lei nº 7074, de 17 de dezembro de 2009, e suas alterações;

II – na indenização de Áreas de Interesse Público Específico, de acordo com o art. 9º da Lei nº 7074, de 17 de dezembro de 2009, e suas alterações;

III – na indenização de espaços viários urbanos a serem incorporados às vias, de acordo com o art. 50 da Lei Complementar nº 290, de 24 de setembro de 2007, exceto Terceiro Anel Viário Perimetral – Contorno Sul;

IV – no tombamento de patrimônio histórico, cultural e paisagístico, situado em zona urbana e em zona rural, ficando estabelecido o Coeficiente de Tombamento (CT) de 3,6 (três vírgula seis) a ser utilizado para o cálculo do Potencial Construtivo a ser transferido; e

V – no entorno de patrimônio tombado, em zona urbana e em zona rural, ficando estabelecido o Coeficiente de Entorno (CE) de 1,8 (um vírgula oito), a ser utilizado para o cálculo do Potencial Construtivo a ser transferido.

A legislação caxiense define as Zonas de Abrangência (ZAB) para fins de emissão de potencial construtivo, bem como as zonas para utilização – exceto em Zona das Águas (ZA). No caso de patrimônio público tombado, o Município ainda não realizou nenhuma transferência de potencial construtivo até o ano de 2020. Porém, em relação à propriedade privada, existe um condicionante que nas áreas de interesse específico, em caso de Desapropriação, é necessário haver indenização ao proprietário, cuja avaliação calcula o valor do bem propriamente dito, e o valor do metro quadrado do lugar onde se encontra o imóvel.

A utilização do potencial construtivo oriundo de bem tombado deve ocorrer mediante projeto, o qual orienta alienação de 50% para ser revertido na utilização para restauração ou conservação do bem, sendo que o restante pode ser usado na área remanescente do imóvel. Porém, para os imóveis do entorno não há a mesma vinculação da forma de utilização. Em todo caso, uma Comissão Específica faz esse tipo de análise conforme demanda, ou seja, caso a caso.

Segundo o arquiteto e urbanista da Secretaria Municipal de Planejamento Tarciso Viero (informação verbal),²⁹⁴ entre 2010 e 2015 houve apenas 5 (cinco) leilões de Certificados de Potencial Construtivo, sendo que os Certificados são ofertados conforme as Zonas de

²⁹³ O Município de Caxias do Sul não efetivou a venda de potencial construtivo de bem público tombado. A forma do gravame é prevista na legislação, porém ainda não foi regulamentado para este tipo de caso.

²⁹⁴ Informação verbal, maio de 2020.

Abrangência e aqueles homologados, com validade por 5 (cinco) anos. Ademais, é importante considerar a oferta de Certificados quando existe demanda pelo mercado imobiliário.

VI. Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória e IPTU Progressivo

O Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsória (PEUC) tem por objetivo a utilização adequada do imóvel para que ele cumpra a função social da propriedade no território urbano, de modo a coibir a retenção especulativa de imóveis, especialmente em áreas vazias ou subutilizadas em lugares providos de infraestrutura pública.

O instrumento PEUC contribui para a dinamização das transformações de uma determinada área, tal como nos imóveis do entorno e ambiências do Complexo Cultural e Turístico MAESA, coibindo a retenção de terrenos ou a especulação imobiliária na área da OUC MAESA, enquanto que a aplicação do IPTU Progressivo no Tempo induz os proprietários a colocarem eventuais imóveis sem uso à disposição do mercado.

Assim, a eficiência destes institutos, normalmente ocorre quando seguem um ordenamento lógico e coeso dos instrumentos da Política Urbana: IPTU Progressivo; PEUC e Desapropriação com Títulos da Dívida Pública.

VII. Consórcio Imobiliário

O Consórcio Imobiliário é um dispositivo em que proprietários de bens imóveis têm a prerrogativa da iniciativa de transferir ao Poder Público Municipal o seu(s) imóvel(is) para a realização de ações e/ou obras de interesse do Município, em troca de unidades imobiliárias a serem recebidas após a realização das infraestruturas na área onde venha a incidir uma Operação Urbana Consorciada.

Este instrumento ocorre em áreas consideradas subutilizadas ou não utilizadas, de modo que permite instrumentalizar ações de reabilitação urbana em áreas de interesse à implantação do Complexo Cultural e Turístico MAESA, prevista na OUC MAESA. Porém, no entorno do bem cultural MAESA, além de bens inventariados e de interesse histórico existem imóveis vazios ou subutilizados que podem dar suporte às atividades do Complexo Cultural MAESA, a exemplo da antiga usina de energia, e lotes não edificadas, bem como a possibilidade de utilização de imóveis reconhecidos por Inventário e que podem dar suporte às

atividades de cunho cultural no entorno ou área de influência²⁹⁵ do bem cultural MAESA.

VIII. Zonas Especiais de Interesse Social – ZEIS

As Zonas Especiais de Interesse Social, quando incidentes em áreas com previsão de implantação de Projetos Urbanos, devem apresentar características específicas de modo a assegurar o direito de moradia de população vulnerável que já esteja residindo em área de influência do empreendimento, assim como promover a inclusão social por meio de produção de novas unidades habitacionais qualificadas urbanisticamente.

No caso, a OUC pode ser combinada com a ZEIS, de modo que a Lei da OUC MAESA deve prever que uma parte dos recursos das contrapartidas sejam direcionadas para fins de urbanização e/ou qualificação de áreas de habitação de interesse social. No entanto, na área de influência direta da MAESA, a topografia se encontra sobre um platô e o parcelamento do solo no entorno está inserido em uma importante área institucional de usos diversificados, que inclui escolas de ensino fundamental e ensino médio profissionalizante, o que sugere a oportunidade de serem exploradas contrapartidas sociais na forma de educação ambiental e patrimonial, além de benefícios econômicos diversos oriundos de incentivos e apoios financeiros.

IX. Regularização Fundiária

A Regularização Fundiária trata de um conjunto de medidas jurídicas, urbanísticas, ambientais e sociais que visam à regularização de assentamentos urbanos informais de modo a garantir o Direito à Moradia e o pleno desenvolvimento das funções sociais da propriedade urbana. A Lei Federal nº 13.465/2017 trata da matéria da Regularização Fundiária Urbana nas cidades e envolve os mais diversos aspectos urbanísticos que requerem medidas multidisciplinares para o atendimento das questões envolvidas. Em relação à OUC, esta não deve ser utilizada como instrumento que objetive a regularização de empreendimentos e/ou atividades que estão em desconformidade com a legislação.

No entanto, cabe considerar que na área de influência do Complexo Cultural e Turístico MAESA, existe um parcelamento irregular junto à BR 116 no Bairro Cristo Redentor, de modo que o EIV MAESA pode vir a identificar transdisciplinaridade que venha a colaborar

²⁹⁵ Refere-se à área de influência indicada no Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural e Turístico MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência.

com a Regularização Fundiária na região do empreendimento como demanda para a OUC MAESA atender. Neste caso, a área se encontra em cota altimétrica muito abaixo da MAESA, não chegando a configurar uma rota natural de deslocamento por crianças e adolescentes, por exemplo. Outrossim, os benefícios sociais devem ser compartilhados e, *a priori*, medidas de educação ambiental e patrimonial são as mais favoráveis, especialmente pela futura presença da Secretaria Municipal do Meio Ambiente no Complexo MAESA, sendo que esta possui estrutura organizacional para promover a realização de atividades socioeducativas no lugar.

X. Estudo de Impacto Ambiental (EIA)

A Política Nacional do Meio Ambiente, Lei Federal 6.938/1981, prevê como instrumento de sua implementação a avaliação de impactos ambientais (art. 9º, inc. III), de modo que a Resolução CONAMA nº 01/1986 estabelece as definições, responsabilidades, critérios básicos e as diretrizes gerais para uso e sua implementação, onde define as diretrizes para a elaboração do Estudo de Impacto Ambiental e do Relatório de Impacto Ambiental.

O EIA é um instrumento destinado a prevenir impactos sobre o meio físico, biótico e socioeconômico, quando a instalação de empreendimentos que possam vir a incorrer em significativa degradação ambiental e está previsto na Constituição Federal no Capítulo do Meio Ambiente, art. 225, § 1º, inc. IV, como meio de assegurar o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado frente a degradação ambiental. Outrossim, o EIA também decorre do Capítulo sobre a Política Urbana, art. 182, que determina o desenvolvimento das funções sociais da cidade, assim como o bem-estar dos habitantes, sendo previsto no Estatuto da Cidade (art. 4º, inc. VI) e associado à elaboração do Plano Diretor (art. 41, inc. V), EIV (art. 38) e a OUC (art. 32, § 2º, inc. I), objetivando a análise e resposta aos impactos decorrentes da instalação e empreendimentos que impactam a qualidade de vida no meio ambiente rural e urbano e área de vizinhança.

No Complexo MAESA é necessária a realização do EIA, uma vez que desde 1948 – ano de construção dos prédios – houve realização de atividades industriais que trabalharam processos químicos relacionados às atividades de fundição. Existem também diversas áreas ambientalmente sensíveis dentro do Complexo MAESA, tais como o afloramento de água que sugere ser uma antiga nascente, espécies vegetais – Xaxim e Araucária – protegidas por lei, além contar com um lago com peixes, presença de pássaros e espécies arbóreas diversas – inclusive frutíferas – configurando um espaço ambientalmente diverso.

No que compete ao conjunto edificado MAESA, oriundo de uma atividade industrial metalúrgica, na implantação do equipamento cultural previsto será preciso observar o licenciamento ambiental para o empreendimento. Ademais, sendo a MAESA localizada em um sítio histórico, integrante da bacia de contribuição do Arroio Pinhal, cabe a identificação de outras atividades industriais remanescentes para fins de adequação ambiental na escala do bairro, ou seja, na sua área de influência, quando da implementação da OUC MAESA.

Conforme o IPHAN, cumpre referência à Portaria Interministerial nº 60, de 24/03/2015, que estabelece a participação do IPHAN, Fundação Nacional do Índio (FUNAI), Fundação Cultural Palmares e Ministério da Saúde, como os órgãos intervenientes no processo de licenciamento ambiental, uma vez que as instalações industriais geram impactos ao meio ambiente.²⁹⁶ Portanto, os equipamentos culturais que têm esse enquadramento, devem ser acompanhados pelos órgãos licenciadores estaduais e municipais, nos termos da Instrução Normativa nº 01, de 25/03/2015 do IPHAN, quanto aos procedimentos administrativos no processo de licenciamento ambiental.²⁹⁷

Mesmo após a desativação das atividades pela empresa locatária do espaço, ainda existe um passivo ambiental a ser identificado, caracterizado e analisado para que sejam tomadas as medidas ambientais cabíveis. Ademais, segundo Ricardo Carvalho, como proprietário, o Município é o agente responsável pelas externalidades remanescentes, oriundas dos processos industriais realizados ao longo do tempo, ou seja, as obrigações ambientais transitam em apenas um sentido (do transmitente para o adquirente).²⁹⁸

No momento em que o imóvel MAESA se torna bem patrimonial de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul, ao ser doado para o Município de Caxias do Sul,²⁹⁹ implica ao adquirente todas as prerrogativas legais, bem como a obrigação *propter rem*, vinculando o ônus referente ao passivo ambiental relacionado ao processo histórico de atividade da indústria metalúrgica no local. Leciona Ricardo Cintra Torres de Carvalho, desembargador TJ-SP:

²⁹⁶ IPHAN. *Participação do Iphan no Licenciamento Ambiental*. [2021]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1755/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

²⁹⁷ IPHAN. *Instrução Normativa nº 001, de 25 de março de 2015*. Estabelece procedimentos administrativos a serem observados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional nos processos de licenciamento ambiental dos quais participe. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Instru%C3%A7%C3%A3o%20normativa.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2021.

²⁹⁸ CARVALHO, Ricardo Cintra Torres de. *A obrigação propter rem, uma figura frequente no Direito Ambiental*. Ambiente Jurídico, 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-ago-25/ambiente-juridico-obrigacao-propter-rem-figura-frequente-direito-ambiental>. Acesso em: 02 ago. 2020.

²⁹⁹ Considera-se em vigor as cláusulas contratuais de doação que somente serão extintas quando do cumprimento do Termo de Referência firmado entre o Estado e o Município, que remete o encerramento do processo ao final da implantação do Plano de Ocupação do Complexo Cultural e Turístico MAESA, previsto para o ano 2028.

[...] a obrigação *propter rem* consiste em uma prestação específica incrustada no direito real; uma obrigação que *ambulat cum domino* e acompanha a propriedade conforme é transmitida ao novo titular. E, se *ambulat cum domino*, a transmissão da propriedade implica na extinção da obrigação do transmitente e na sua assunção pelo adquirente, que se torna o titular do direito real e da obrigação acessória decorrente.

[...]

A obrigação mais relevante no Direito Ambiental é a de fazer ou não fazer, pois diretamente ligada à preservação da natureza: recompor, restaurar, não degradar. Essa é a obrigação *propter rem* em sua essência, pois envolve uma prestação pessoal do titular do direito real em prol da coisa em si e, como dizemos nesta seara, em prol do direito de todos ao ambiente ecologicamente equilibrado. A obrigação adere à propriedade, à sua função social, e transita (*ambulat*) de titular para titular, de modo que cada um a seu tempo deve prestá-la ainda que não tenha sido o autor da degradação; e como é uma obrigação acessória à propriedade que com ela transita, ela se extingue para o transmitente ao mesmo tempo em que passa, com titularidade da coisa, a obrigar o adquirente, o novo proprietário.³⁰⁰

Contudo, conforme a Súmula 623 do Supremo Tribunal de Justiça, as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, culminando na possibilidade de cobrança ao proprietário ou possuidor atual, inclusive dos anteriores, a critério do credor (STJ, 1ª Seção. Aprovada em 12/12/2018. Publicado no DJe em 17/12/2018).

Ademais, a pauta ambiental que envolve a MAESA pode contar com o apoio do Conselho Municipal de Defesa do Meio Ambiente (COMDEMA). Ele foi criado pela Lei nº 5.401/2000³⁰¹ e, dentre suas atribuições (art. 2º) pode propor diretrizes ao EIA MAESA bem como para avaliar e opinar sobre planos, programas e projetos que envolvam o desenvolvimento municipal e, assim como a MAESA, constituam áreas públicas de interesse ambiental. Este Conselho pode propor medidas de proteção do patrimônio natural, histórico, estético, arqueológico e paisagístico. Assim, também pode dispor acerca da aplicação dos recursos do Fundo Municipal do Meio Ambiente (FUNDEMA) para a alocação em projetos de restauração e/ou conservação do Complexo MAESA.

Em todo caso, o Poder Público municipal deve liderar o processo de licenciamento ambiental³⁰² do espaço e a avaliação do impacto do patrimônio cultural da MAESA, inclusive junto aos órgãos de proteção ao patrimônio, no que couber, tal como o Instituto do Patrimônio

³⁰⁰ CARVALHO, 2018.

³⁰¹ O COMDEMA é um órgão participativo municipal de caráter consultivo, deliberativo.

³⁰² O IPHAN orienta o atendimento do seguinte rol de instrumentos legais a atender: Decreto-Lei nº 25/1937; Decreto nº 3.551/2000; Instrução Normativa (IN) nº 001/2015; Lei Complementar nº 140/2011; Leis de Crimes Ambientais - Lei nº 9.605/1998; Lei nº 3.924/1961; Lei Federal nº 6.938/1981 - Política Nacional do Meio Ambiente; Portaria Interministerial nº 60/2015; Portaria nº 199/2016; Resolução CONAMA nº 001/1986 e Resolução CONAMA nº 237/1997.

Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)³⁰³ e/ou o Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul (IPHAE),³⁰⁴ bem como a Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Caxias do Sul (DIPPAHC)³⁰⁵ no Município.

Desse modo, será importante congregiar esforços para que a comunidade local e regional possa usufruir com segurança as atividades previstas no lugar, especialmente aquela de utilização e fruição pública do Complexo MAESA como espaço comum.

Inclusive, quando da implementação do Complexo Cultural e Turístico MAESA, a área pode ser considerada como “capital natural” e “capital cultural” em área urbana, uma vez que conta com amplas áreas verdes internas e baixa densidade edificada no entorno devido à presença de equipamentos institucionais na região. O entorno e ambiência urbana da MAESA constitui um importante lugar de ecologia urbana ser trabalhada na forma do ciclo da água, implementando infraestruturas verdes e cinzas, contribuindo para a sustentabilidade dos prédios e dos ecossistemas antrópico e biótico (mesmo fragmentados), melhorando o microclima local.

Com a reabilitação do meio ambiente natural e cultural do espaço, as áreas verdes do Complexo MAESA podem passar a constituir uma área verde urbana³⁰⁶ saneada e concisa. Nesse contexto, conforme Sílvia Rafaela Scapin Nunes e Airton Guilherme Berger Filho, efetiva-se o cumprimento da função social da cidade,³⁰⁷ integrando o Princípio do Desenvolvimento Sustentável com o Princípio da Equidade Intergeracional, promovendo o capital natural e o capital cultural, no exercício ao Direito à Cidade e o Direito à Cultura,³⁰⁸ neste caso, o Direito ao Patrimônio Cultural.

XI. Tombamento, Inventário e outras formas de acautelamento

³⁰³ Ver: IPHAN (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional). Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1763>. Acesso em: 15 jan. 2021. O IPHAN pode contribuir ao dispor sobre os critérios para o licenciamento ambiental de bens culturais protegidos, considerando as especificidades inerentes à atividade industrial de fundição que esteve em operação na MAESA até 18 de agosto de 2019.

³⁰⁴ Ver: IPHAE (Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul). Disponível em: <http://www.iphae.rs.gov.br/Main.php?do=paginaInicialAc&Clr=1>. Acesso em: 15 jan. 2021.

³⁰⁵ Ver: DIPPAHC (Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural de Caxias do Sul). Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/servicos/cultura/dipphac>. Acesso em: 15 jan. 2021.

³⁰⁶ As áreas verdes urbanas são definidas pela Lei Federal nº 12.651/2012 como: “[...] espaços, públicos ou privados, com predomínio de vegetação, preferencialmente nativa, natural ou recuperada, previstos no Plano Diretor, nas Leis de Zoneamento Urbano e Uso do Solo do Município, indisponíveis para construção de moradias, destinados aos propósitos de recreação, lazer, melhoria da qualidade ambiental urbana, proteção dos recursos hídricos, manutenção ou melhoria paisagística, proteção de bens e manifestações culturais.”

³⁰⁷ NUNES, Sílvia R. S.; e BERGER FILHO, Airton G. Parques urbanos, parques naturais municipais e áreas verdes urbanas no planejamento das cidades sustentáveis. In: *Constitucionalismo e Meio Ambiente*, Tomo I: Democracia. Cleide Calgaro (Org.). Porto Alegre, RS: Editora Fi, 2020, p. 447. Disponível em: <https://www.editorafi.org/780constitucionalismo>. Acesso em: 1 dez. 2020.

³⁰⁸ NUNES; BERGER FILHO, 2020, p. 456.

O Complexo MAESA, enquanto bem tombado na esfera municipal, possui potencial construtivo associado que pode ser objeto de alienação, de modo que os valores obtidos desta negociação podem, e devem, ser empregados na conservação do bem. Outrossim, além de todas as prerrogativas legais e condicionantes impostos aos bens protegidos por Tombamento, é preciso que seja delimitado seu entorno de proteção e ambiências dos bens inventariados no território, para fins de regramento urbanístico a ser definido por meio de estudos técnicos e de legislação específica relacionada, incidindo o uso dos demais instrumentos urbanísticos associados, como a Transferência do Direito de Construir, entre outras.

No estudo do EIV MAESA, dado ao alcance das ambiências na área de influência do bem histórico e cultural MAESA, a indicação das áreas de abrangência considera um raio imediato (100 metros) e mediato (500 a 800 metros), onde encontra-se uma significativa diversidade de bens culturais inventariados e tombados, os quais são objeto de proteção individual e coletiva. Nesse sentido, esse pode ser o ponto de partida para a implementação do instrumento Paisagens Notáveis³⁰⁹ (art. 95 e 96) previsto no Plano Diretor de Caxias do Sul.

O instrumento Paisagens Notáveis foi criado com base no relatório VICTUR³¹⁰ e reconhece lugares dotados de valor ambiental e cultural, podendo vir a orientar os estudos que indiquem os lugares passíveis dessa caracterização. Este instrumento, aliado à realização de Inventário de bens culturais, pode contribuir de forma importante para desenvolver os Setores Especiais MAESA e Centro, enriquecendo a integração das políticas públicas locais.

XII. Contribuição de Melhorias, Desapropriação e Direito de Preempção

A delimitação do entorno e ambiências do bem cultural tombado MAESA constitui elemento importante para a identificação dos bens culturais protegidos por Inventário e aqueles definidos como de interesse cultural, bem como a identificação dos equipamentos urbanos na sua área de influência, que deverão subsidiar o desenvolvimento de estudos técnicos de desenvolvimento socioeconômico, além dos estudos de acessibilidade e mobilidade urbana na

³⁰⁹ Das Paisagens Notáveis - Art. 95. Consideram-se paisagens notáveis os ambientes naturais ou edificados, localizados na área urbana ou rural, que guardem valores culturais, históricos e ecológicos e aqueles reconhecidos pela comunidade, especialmente os setores relacionados nos Anexos 07 e 13, sem prejuízo de outros que assim sejam considerados. [...] Art. 96. [...] IV - consolidar e promover a identidade visual de mobiliário, equipamentos e serviços municipais, definindo e racionalizando os padrões para sua melhor identificação, com ênfase na funcionalidade e na integração com as paisagens notáveis;

³¹⁰ Ver: TONUS, J. W. (Org.). *VICTUR*: valorização do turismo integrado à identificação dos territórios. Caxias do Sul: Belas Letras, 2007.

escala local e regional para aplicação dos instrumentos Contribuição de Melhorias, Desapropriação e Direito de Preempção, conforme o caso.

Até este momento, a pesquisa fez uma incursão sobre os conceitos e os princípios que norteiam as discussões que envolvem os Grandes Projetos Urbanos em âmbito global. Em seguida, foi discutida a origem francesa e formas de implementação das Operações Urbanas Consorciadas no Brasil ao longo do tempo. Por conseguinte, foi possível identificar que a OUC abre caminho para que os instrumentos urbanísticos tenham espaço para serem implementados no contexto do Projeto Urbano MAESA, sendo possível verificar que este instrumento tem importante capacidade de articulação com os demais institutos previstos no Estatuto da Cidade, portanto, demonstra sua aplicabilidade no Município.

Conclui-se que o aprimoramento da aplicação do instrumento Operação Urbana Consorciada permitirá o atendimento das premissas da qualificação do meio ambiente urbano local e da participação da sociedade no processo, associando-o a outros instrumentos urbanísticos, bem como permite estruturar Políticas Públicas e, ainda, promover significativa evolução na forma de gestão pública de projetos urbanos. Assim, partir desse momento, esta pesquisa se propõe avançar e ampliar a discussão, de modo a verificar como a Operação Urbana Consorciada pode, frente aos desafios inerentes aos Grandes Projetos Urbanos, dar um passo além do que apenas articular os instrumentos urbanísticos previstos no Estatuto da Cidade.

No contexto de que existe uma discussão global acerca de que os Grandes Projetos Urbanos devem vir na forma da ampliação de direitos, importa avançar no enquadramento da questão relacionada à MAESA, bem como suas relações com a cidade como um bem comum e a formação do espaço urbano, para entender os elementos simbólicos que podem ampliar direitos a partir de um Projeto Urbano ancorado na Cultura. Por conseguinte, garantir a proteção do patrimônio cultural a partir do bem tombado MAESA – e do que este equipamento urbano representa em si, inclusive na área de influência onde o sítio histórico está inserido – permite elucidar como encaminhar uma transformação estrutural do território na questão ambiental, cultural, urbanística e socioeconômica – o que sugere ser objetivo da Operação Urbana Consorciada MAESA.

Para tanto, a perspectiva da cidade como um bem comum será apresentada de modo a ajudar a entender como a Operação Urbana Consorciada se posiciona neste contexto e no modo como a Cidade e a MAESA permitem trabalhar de forma transdisciplinar um problema jurídico, não apenas no âmbito normativo, mas também com base nas relações antropológicas envolvidas com os bens comuns. Afinal, existe uma atuação além daquela estatal, onde as pessoas ostentam

um senso de apropriação comunitária que não se encerra na escolha de instrumentos legais para dar ao bem MAESA uma destinação de interesse da comunidade. Assim, a abordagem acerca do Comum elucidada como se estabelecem as relações dos atores sociais e ajuda a entender como a comunidade se apropria e se organiza no entorno de determinados bens e/ou recursos comuns, reforçando o sentido cultural de uso da Operação Urbana Consorciada.

3 A FORMAÇÃO DO ESPAÇO URBANO E A OUC MAESA

Este Capítulo congrega as questões urbanísticas e culturais emergentes atinentes às cidades contemporâneas, onde a formação do espaço urbano é decorrente de uma prática social, cuja gestão está intrínseca na implementação de uma Operação Urbana Consorciada. Para tanto, a pesquisa traz à tona os temas complexos de formação e adaptação do território, que demandam um olhar sistêmico da governança do Poder Público para a articulação do capital natural e cultural das cidades. Assim, as intervenções passam a ser caracterizadas na forma de reabilitação de áreas centrais com foco nas especificidades locais, tais como a arqueologia industrial e, por conseguinte, as complexidades inerentes ao tema.

A seguir, é apresentado o estudo de caso da MAESA, numa abordagem pormenorizada dos elementos que constituem a transformação do complexo industrial em um projeto urbano reconhecido pela comunidade local, o Complexo Cultural e Turístico MAESA. Assim, é explorada a complexidade que a MAESA aporta na Política Urbana prevista no Plano Diretor a fim de ser possível recomendar como viabilizar a Operação Urbana Consorciada MAESA.

3.1 A CIDADE COMO UM ESPAÇO COMUM

Neste momento, a pesquisa procura aproximar os aspectos multidisciplinares e as subjetividades inerentes à Cidade como um espaço Comum e à Cultura na formação do espaço urbano, em uma estrutura que ocorre de forma não sequencial e não hierárquica, onde os desafios apontados nos projetos urbanos serão rediscutidos sob o filtro dos bens comuns e das dinâmicas que os envolvem quando se associam ao planejamento territorial e à Cultura. Se buscará entender os elementos e os mecanismos que podem lançar luz sobre como os projetos urbanos podem recuperar a integração, mistura de usos e a coesão social da cidade construída frente às lógicas contemporâneas que, atualmente, tendem a acentuar as desigualdades.

3.1.1 Os Bens Comuns e os Projetos Urbanos

3.1.1.1 A Cidade como um Bem Comum

A temática do Comum e dos *Commons* envolve um movimento global acerca do compartilhamento de recursos e também propõe um posicionamento político frente à dicotomia

do debate internacional acerca do sistema Estado-Mercado e como a riqueza pode ser melhor compartilhada. Na escala dos projetos urbanos, a proteção do patrimônio cultural não ocorre de forma isolada, mas em rede pois, no contexto do planejamento urbano, é na cidade que as atividades ocorrem, dentro de uma dinâmica causal. Para compreender o conceito, David Bollier³¹¹ difunde a ideia da cidade como um bem comum, dentro do contexto da economia da cidade, ou seja, que pensa a cidade como *Commons*.

A abordagem apresentada neste momento tem por referência o painel “*The City as a Commons*” proferido por David Bollier no evento *Smart City Expo World Congress*, promovido pela Fira Barcelona, na cidade de Barcelona (17-21 nov. 2016), uma vez que sintetiza na Figura 16 o conceito de uso e ocupação dos espaços comuns, bem como apresenta de forma holística alternativas interessantes no tema das cidades sobre o compartilhamento da riqueza de forma equitativa e sustentável.³¹²

Segundo o pesquisador Clóvis Eduardo Malinverni da Silveira, a temática do Comum e dos *Commons* faz referência ao compartilhamento de recursos, atribuições e responsabilidades das coisas que são comuns, dos bens comuns ou, ainda, de um bem comum. No âmbito jurídico, este tema diz respeito a como podem ser protegidos os bens públicos, tais como os bens ambientais, que incluem a cidade (*municipium*) e os cidadãos (*municipes*) no que tange aos interesses difusos e coletivos.³¹³

Figura 16 - Painel *The City as a Commons*



Fonte: BOLLIER, 2016. Imagem da facilitação gráfica obtida do painel de apresentação.

³¹¹ David Bollier é escritor e notório ativista americano e autor de diversas obras, dentre as quais *Think Like a Commoner* (2013) e *Green Governance* (2014) em coautoria com Burns H. Weston.

³¹² BOLLIER, David. *The City as a Commons*. Smart City Expo World Congress. Barcelona. Youtube. 14 dez. 2016. 1 vídeo (32 min. 57 s.). Disponível em: <https://bit.ly/3c9RCZC>. Acesso em: 15 set 2020.

³¹³ SILVEIRA, Clóvis Eduardo Malinverni da; BORGES, Gustavo; WOLKMER, Maria de Fatima Schumacher (Coords.). *Direito dos bens comuns ambientais: apresentação do projeto de pesquisa e a possibilidade de uma teoria do direito ambiental pautada no comum. O comum, os novos direitos e os processos democráticos emancipatórios*. Caxias do Sul, RS: Educus, 2019, p. 14-15.

Conforme Silveira, a definição dos termos ainda se encontra em construção:

Do ponto de vista jurídico, entende-se que uma boa definição, ainda que provisória, seria a seguinte: o “comum” é o princípio que confere visibilidade e prioridade àquilo que não está facilmente compreendido nas esferas individual e estatal, mas na esfera coletiva e relacional.

Assim, alguns exemplos de *bens comuns* de grande relevância para o Direito seriam o meio ambiente; o conhecimento; a cidade enquanto local de convívio; a cultura; a linguagem; a informação; o patrimônio histórico e turístico; o patrimônio genético e a biodiversidade enquanto valores intangíveis; os chamados *comuns do conhecimento*, como os softwares livres, a educação aberta e a própria internet.³¹⁴ (grifos do autor)

Em geral, a questão do *Comum* aborda um amplo espectro das coisas comuns.³¹⁵ São os direitos difusos, de titularidade coletiva, tal como o patrimônio ambiental na forma dos bens ambientais, culturais e, ainda, o patrimônio histórico. Já a questão dos *Commons* sugere uma evolução desse sistema inicial, considerando as interações sociais e os desdobramentos relacionados, tal como a cultura popular na qual os costumes são normalmente associados aos aspectos inerentes à economia, ou tal como a repartição de benefícios no desenvolvimento urbano e social, sendo, portanto, relacionados com a lei e os direitos, a exemplo da *res communes* no sentido do Direito romano.³¹⁶

Conforme o pesquisador de Direito Civil, Direito romano e tutelas coletivas José Isaac Pilati, no Direito romano a doutrina era pautada por certo equilíbrio do sistema social e institucional, que era orientado para a família em detrimento do aspecto individual, ou seja, havia o “tratamento institucional do coletivo. O coletivo naquele modelo é *dos romanos*, pertence a eles e não a Roma. [...] [onde havia] disciplina dos bens em regime de corporação e o respectivo exercício dos direitos [...]”.³¹⁷

No contexto da cidade como *Commons*, Bollier explica que existe um entendimento histórico, mas generalista, de que o Estado e o Mercado seriam os únicos agentes que detêm o poder de exercer a governança sobre os bens comuns. Bollier parte do princípio de que as pessoas não têm claro o conceito de *Commons* nas suas mentes; e que parte do problema em dar esse salto conceitual está na nossa incapacidade de imaginar estruturas governamentais mais

³¹⁴ SILVEIRA, 2019, p. 18-19.

³¹⁵ “Nas humanidades, há um vasto número de expressões, em diversos idiomas, relacionadas aos radicais romanos *Cum* e *Munus*, como bem comum, bens comuns, comum, *commons*, *commonwealth*, *common law*, senso comum, e assim por diante. As derivações a partir dos mesmos radicais levam a significados completamente diferentes, mas é possível identificar continuidades, seja pelo seu conteúdo positivo, seja pelo negativo.” (SILVEIRA, 2019, p. 16.)

³¹⁶ SILVEIRA, 2019, p. 16-18.

³¹⁷ PILATI, 2013, p. XV.

amplas embasadas em *Commons*.³¹⁸ Essa dificuldade emerge porque o conceito praticamente inexistente para as pessoas e, além disso, porque existe um pensamento (senso comum) de que o Estado e o Mercado seriam os únicos meios de governança, estando "acima" de todo o resto. Conseqüentemente, quando as pessoas imaginam o *Commons*, elas pensam que é uma instância pairando "abaixo" do Estado e do Mercado.³¹⁹ É nesse contexto que Bollier e Weston defendem uma definição inerente e robusta de *Commons*, apoiada na sua visão do Estado/Mercado como uma fortaleza segura e que agora é, acertadamente, revisto como vulnerável.³²⁰

Bollier aponta que há uma subjugação acerca da ideia de que a comunidade seja capaz de administrar a riqueza compartilhada de forma sustentável.³²¹ Essa abordagem é sustentada por Elinor Ostrom,³²² que inspira o movimento global dos *Commons*, quando se refere ao gerenciamento de recursos compartilhados pela própria comunidade local de forma sustentável, em especial os recursos naturais.³²³ Para a economista, sua pesquisa envolve a governança econômica de bens comuns, à qual ela contrapõe a “Tragédia dos *Commons*”³²⁴, e argumenta que as comunidades têm capacidade de encontrarem soluções criativas para gerenciar bens comuns.

A partir da constatação das vulnerabilidades do Estado e do Mercado, Bollier ressalta o papel das discussões ao sugerir uma nova arquitetura da lei e das políticas públicas,

³¹⁸ No original: *Part of the problem in making this leap is our inability to imagine larger commons-based governance structures.* (WESTON, Burns H.; BOLLIER, David. *Green governance: ecological survival, human rights, and the law of the commons*. New York: Cambridge University Press, 2013, p. 208.)

³¹⁹ Transcrição do original: *Many people think that the state and the market are the only meaningful areas of activity, of power, of governance, and the Commons just as kind of this vague cloud underneath, but I hope to show in my talk that the Commons is really quite robust and it has its own definition.* (BOLLIER, 2016, 4min10s.)

³²⁰ No original: *The regulatory State will continue to be, in at least the short run, the dominant governance system, and it will continue to share its authority with the “private governance” that large corporations and global investors visit upon countless communities and millions of people. Yet, the once-impregnable edifice of the State/Market is now seen, correctly, as vulnerable.* (WESTON; BOLLIER, 2013, p. 20.)

³²¹ A abordagem da cidade como um espaço comum tem início na discussão de um artigo de Garret Hardin (1968). Ela traz a ideia da “Tragédia dos *Commons*” segundo a qual a gestão compartilhada gera uma apropriação que tende a exaurir os sistemas naturais. A ideia trazida por Bollier através da crítica de Lewis Hyde aponta para um problema relacionado ao liberalismo *laissez-faire*. O problema é o sistema de mercado não gerenciado dos recursos, quando agentes independentes estão orientados para interesses particulares. (BOLLIER, 2016, 05min07s. Tradução nossa). Ver também David Bollier em *Think like a Commoner: short introduction to the life of the Commons*.

³²² Elinor Ostrom foi economista americana, professora da Universidade de Indiana e da Universidade do Arizona e laureada com o Prêmio Nobel de Economia em 2009.

³²³ SILVEIRA, 2019, p. 17.

³²⁴ Artigo do economista Garret Hardin *The Tragedy of the Commons*, publicado na Revista Science em 1968. Ver documento original, disponível em: <https://science.sciencemag.org/content/sci/162/3859/1243.full.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2021. Ver: A Tragédia dos Comuns. Tradução de Jose Roberto Bonifácio, professor de Ciência Política e Relações Internacionais da Universidade Gama Filho (UGF). Disponível em: https://edisciplinas.usp.br/pluginfile.php/3203283/mod_resource/content/2/a_trag%C3%A9dia_dos_comuns.pdf. Acesso em: 10 jan. 2021.

[...] conforme sugere as discussões anteriores sobre a Internet e a Ciência da Complexidade, deve-se buscar estruturas de políticas flexíveis e minimalistas que consigam providenciar uma moldura em hierarquias/arcos sobrepostas/os, com o foco na governança, enquanto simultaneamente permita que soluções, distributivas e localmente sob medida, surjam de baixo para cima até a máxima extensão possível. De modo ideal, uma superestrutura de protocolos compartilhados deveria autorizar e dar suporte para uma multidão de soluções diversificadas e auto-organizadas a partir dos próprios Comuns, ou pelo menos deveria ser diretamente responsiva a eles.³²⁵

Neste momento, o mesmo autor estabelece a pedra fundamental ao conceito e apresenta outra analogia para melhor explicá-lo. *Commons* surge quando um grupo de pessoas decide pelo gerenciamento de recursos de modo coletivo, com ênfase no acesso justo e na intendência ou gestão de longo prazo. Na visão de David Bollier, esses conjuntos de pessoas formam uma imagem análoga às constelações, que são diversas entre si, mas organizadas em uma galáxia com características gerais.³²⁶ Para Bollier, um mapa mental contribui para a orientação do conceito de *Commons*, pois sua organização em conjuntos (*clusters*) pressupõe, a existência de uma variedade de grupos, por exemplo os bens comuns de povos indígenas, bens comuns cívicos e sociais, bens comuns de custódia estatal e negócios embutidos em *Commons*.³²⁷

Uma discussão importante que envolve o Comum e os *Commons* é a ideia de “*enclosure*”. O termo designa o cercamento de um determinado espaço físico – que se adapta bem nesta pesquisa ao caso do Complexo MAESA, pois refere aos bens históricos edificadas – cuja apropriação e uso pela comunidade incrementam um sistema de trocas enquanto consumo cultural. Por outro lado, conforme os bens culturais vão assumindo escala, em uma análise mais ampla, vai sendo aberto espaço para a exploração turística dos espaços naturais e culturais, que ocorre de forma orgânica, mas, por vezes, de forma exploratória. O alerta de Bollier vem no sentido de que a mercantilização de nichos econômicos no território das cidades se reveste da ideia de melhoria do ecossistema social local, porém pode acabar por aumentar a desigualdade

³²⁵ No original: "To this end, as suggested by our previous discussions about the Internet and complexity science, we must look to minimalist, flexible policy structures that can provide an overarching framework for (and focus on) governance while simultaneously enabling distributed, locally tailored solutions to arise from the bottom up to the maximum extent possible. Ideally, a superstructure of shared protocols should authorize and support a multitude of self-organized, diversified solutions originating from commoners themselves, or at least be directly answerable to them. WESTON; BOLLIER, 2013, p. 207.

³²⁶ No original: "I think it's better to simply recognize general clusters of commons that represent certain general characteristics. A commons may arise whenever a group of people decides that it wishes to manage a resource in a collective manner, with a special regard for equitable access, use and long-term stewardship. Still, it helps to have a crude mental map to orient us to the galaxies of commons that do exist." BOLLIER, 2014, 1.69.

³²⁷ No original: "Still, it helps to have a crude mental map to orient us to the galaxies of commons that do exist. So, let's begin with a quick survey of subsistence and indigenous peoples' commons, social and civic commons, state trustee commons and businesses embedded in commons." BOLLIER, 2014, 1.69.

e *constranger* a justiça social.³²⁸

Nos processos de transformação dos espaços promovidos por empreendimentos culturais, as transformações urbanísticas normalmente ficam restritas em um lugar privado, a exemplo de um *shopping* ou em um determinado território, que tendem a culminar em processos que se configuram em redes corporativas ou burocracias centralizadas e acabam por desvitalizar a originalidade dos lugares e expulsar a comunidade mista local, ao que Bollier acena como uma excessiva comercialização dos espaços públicos, exercendo um controle privado sobre informações públicas, como dados de usuários de aplicativos obtidos por meio de *wi-fi*.³²⁹

3.1.1.2 Cidade Contemporânea: Dinâmicas Interativas e o Projeto Urbano Territorial

As lógicas contemporâneas que acentuam as desigualdades nas cidades estão convivendo com o que Bollier denomina movimento global do tipo *Maker City*,³³⁰ na forma de laboratórios urbanos, que ao privilegiar atender às necessidades das pessoas, criam-se novos modelos de negócios e promovem uma espécie de prototipagem urbana. Nesse sentido, o urbanismo tático se apropria de espaços para testar possibilidades, normalmente lugares públicos abertos, tais como as ruas, praças e parques, onde são implantadas instalações e mostras para que as pessoas possam interagir com esses lugares.³³¹ A observação das interações e os dados obtidos dessas atividades passam a compor uma espécie de modelo aberto, tipo um *open source* de design urbano. Bollier traz como exemplos as crescentes iniciativas de projetos urbanos em diferentes escalas, tais como a agricultura urbana e hortas comunitárias, locação de

³²⁸ Transcrição do original: [...] *we want a Commons that's open, sociable, and participatory, but in the city an enclosure will consist of being overbuilt, over marketized, unequal, and unfair.* [...] *It's one of the great problems of our time, frankly, the idea that necessarily marketizing something will improve the ecosystem or the social life or our economy.* (BOLLIER, 2016, 07min16s.)

³²⁹ Transcrição do original: *You have the over commercialization of public spaces, naming of stadiums, for example, you have the development that is chiefly keyed to the affluent and not to ordinary people, you have austerity politics often draining the quality of city services, making them inferior, and you have bureaucratic command versus commoning, meaning centralized bureaucracies are dictating how things will occur rather than people getting together and deciding how they want to manage it themselves. Then, increasingly, as data and networks become more ubiquitous, you're having private control of public data [...].* (BOLLIER, 2016, 08min47s.)

³³⁰ Transcrição do original: *There's a whole maker city movement that's growing around the world [...].* (BOLLIER, 2016, 17min54s.)

³³¹ Transcrição do original: *In San Francisco this makerspace project in the city government collaborated to do an urban prototyping festival where they took this long Boulevard Market Street two miles long which was a very busy commercial thoroughfare and they wanted to reinvent it as a pedestrian friendly area. They invited artists and performers and others to propose their own alternatives and then they prototype them on the street for two weeks and looked at how people interacted with the various installations and displays, and used that data to redesign the street. It's sort of a fascinating example of this interactive conversation with people in an open model for urban planning of design.* (BOLLIER, 2016, 19min44s.)

terrenos para habitação popular,³³² e o orçamento participativo, onde a comunidade participa ativamente nas decisões acerca de quais ações e medidas implementar no seu bairro.³³³

Nesse sentido, o movimento global dos Commons emerge como uma possibilidade real da cultura de inovação que, ao estimular as pessoas a participarem dos processos decisórios, tensiona novas formas de governar e administrar os bens públicos.

Para Jürgen Habermas, no contexto que inter-relaciona as questões do mundo da vida, o consenso é acolhido pelos Direitos Fundamentais quando as normas são legitimadas pelos valores da sociedade. Na relação entre Direito e Política de uma estrutura organizacional em forma de Estado, o argumento do autor encontra apoio em Hannah Arendt no conceito de autonomia política e liberdade comunicativa,³³⁴ que sugere uma governança compassiva como a real fonte de poder.³³⁵

Commons alude a um conceito, segundo o qual a comunidade compartilha recursos comuns e, por isso, gera valor, apostando na criatividade das pessoas para criarem coisas e encontrarem soluções por si mesmas. A exemplo de licenças de software do tipo *Creative Commons*, as soluções criadas para resolver problemas são compartilhadas e a geração de valor é percebida através da criatividade, disponibilidade da informação e nas trocas de conhecimento.³³⁶ Ao pensar o planejamento dos espaços urbanos a partir do Comum e dos

³³² Baseado no *Community Land Trusts*, surgido nos EUA na década de 1960, referente aos movimentos por moradia, na forma de um empoderamento da comunidade em prol de uma gestão territorial autônoma. Ver: GREENSTEIN, Rosalind e SUNGU-ERYILMAZ, Yesim. *Community Land Trusts*. Disponível em: <https://www.lincolnst.edu/publications/articles/community-land-trusts>. Acesso em: 07 set. 2020.

³³³ São os exemplos, no original: “*Alternative currency [...] Urban Land and Housing Trust [...] Urban Agriculture and Community Gardens [...] participatory budget project [...]*.” (BOLLIER, 2016, 21min45s-24min.03s.)

³³⁴ HABERMAS, Jürgen. *Direito e democracia: entre a faticidade e validade*. Tradução de Flávio Beno Siebeneichler. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1997. p. 182-185.

³³⁵ Para Hannah Arendt, o fenômeno básico do poder não é, como para Max Weber, a chance de impor, no âmbito de um (sic) relação social, a sua própria vontade contra vontades opostas, e sim, o potencial de uma vontade comum formada numa comunicação não coagida. Ela instaura um confronto entre “poder” e “violência”, isto é, entre o poder de uma comunicação voltada ao entendimento e a instrumentalização de uma vantagem estranha em proveito próprio: “O poder nasce da capacidade humana de agir ou de fazer algo, de se associar com outros e de agir em afinção com eles” [...] Para Hannah Arendt o poder político não é um potencial para a imposição de interesses próprios ou a realização de fins coletivos; [...] ele é, ao invés disso, uma força autorizadora que se manifesta na criação do direito legítimo e na fundação de instituições. Ele manifesta-se em ordens que protegem a liberdade política [...] E ele surge do modo mais puro, nos instantes em que revolucionários assumem o poder que está na rua; quando as pessoas decididas à resistência passiva opõem-se aos tanques estrangeiros, tendo como armas apenas as mãos. (HABERMAS, 1997. p. 187-188. Em referência à obra: ARENDT, Hannah. *Macht und Gewalt*. Munique, 1970, p. 45 e 42.)

³³⁶ Transcrição do original: [...] *the Commons generates value. It's not a tragedy. I think once we start to realize that when infrastructure is shared and people have the opportunity to be empowered and to create things themselves this creates more value [...] One example of this happening is the Creative Commons licenses which shows that instead of holding intellectual property as closely as possible but letting it be shared and copied and exchanged, you create much more value in terms of creativity and information and knowledge.* (BOLLIER, 2016, 10min30s a 11min31s)

Commons, abre-se uma oportunidade de inovação baseada nas pessoas, ou melhor, gerenciada por uma comunidade local, ou que compartilha determinado recurso, seja ele natural ou uma criação humana, tal como a programação de um software.³³⁷ Neste exemplo, um *software* é formado por *scripts* que gerenciam variáveis em etapas interativas no processo.

Trazendo o exemplo para a área do Direito, pode-se entender a cidade como sendo o *hardware*, a parte física, e a legislação como um dos *softwares*, a parte virtual, que confere ordem e integra as coisas. O Plano Diretor define o modelo de cidade que se busca alcançar, estabelecendo quais políticas públicas serão desenvolvidas e sob quais parâmetros a cidade deve funcionar. Na perspectiva da teoria sistêmica abordada por Vanin, como referidos por Janriê Rodrigues Reck³³⁸ pesquisador de Direito Público e Políticas Públicas, os instrumentos urbanísticos são como *scripts*, que quando acionados desdobram procedimentos conectados e concatenados, ou seja, como um “método de formalização definitiva de um ‘conjunto de operações predeterminadas’, possibilitando seu acionamento, na forma de um ‘gatilho’.”³³⁹

As cidades contemporâneas fortalecem uma tendência mundial de desenvolvimento, no que se pode entender por revolução urbana local com aporte massivo de tecnologia, projetado de forma austera,³⁴⁰ tal como uma espécie de “quadrado mágico”³⁴¹, um lugar que atende as necessidades de determinada classe social. Segundo Bollier, na era do mundo hiperconectado, as relações entre as classes econômicas acontecem de forma dinâmica e interativa, porém com um compartilhamento mediado. Sendo a comunidade uma real fonte de

³³⁷ Tal como a programação de um software, formatada por scripts que gerenciam variáveis em etapas interativas no processo.

³³⁸ RECK, Janriê Rodrigues. Observação Pragmático-Sistêmica das Políticas Públicas e Sua Relação com os serviços Públicos. In: BITENCOURT, Caroline Muller; RECK, Janriê Rodrigues. *Políticas Públicas e Matriz Pragmático-sistêmica: os novos caminhos científicos do Direito Administrativo no Brasil*. Santa Cruz do Sul: Essere Nel Mondo, 2018. p. 114-131 *apud* VANIN, 2020, p. 129.

³³⁹ VANIN, 2020, p. 227.

³⁴⁰ Transcrição do original: [...] *the Commons generates value. It's not a tragedy. I think once we start to realize that when infrastructure is shared and people have the opportunity to be empowered and to create things themselves this creates more value.* (BOLLIER, 2016, 10min30s.)

³⁴¹ DOMINGOS, Natércia Munari. *Vitalidade Urbana: interface entre edificações e espaços públicos*. Orientadora: Maria Soares de Almeida. 2015. 332 f. Dissertação (Mestrado – Mestrado Acadêmico) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, 2015. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/171701>. Acesso em: 22 nov. 2020. p. 222. O Quadrado mágico é a expressão informal utilizada em referência a um setor de 136,2 ha (53 quarteirões) do Bairro Menino Deus em Porto Alegre, decorrente da flagrante vitalidade urbana, com mistura de usos e funções físico-espaciais que ocorrem de forma harmônica, conferindo ampla geração de mais-valias imobiliárias e sociais para a população local e região. Por vitalidade urbana, a autora caracteriza por ambiências urbanas agradáveis, normalmente áreas abertas, com percepção de segurança e convidativas para o flanejar, caminhar e/ou permanência. (DOMINGOS, 2015. p. 61)

poder, lida-se diretamente com as problemáticas e os recursos reais disponíveis.³⁴²

Ocorre que a cidade é um sistema dinâmico, onde as pessoas promovem interações constantes no meio ambiente, causando reflexos de ordem natural, cultural, social e econômica, por exemplo. Conforme Vanin, no caso dos Grandes Projetos Urbanos, o Estatuto da Cidade prevê um *script* que reconhece essas dinâmicas e acolhe as interações, tal como regime jurídico das Operações Urbanas Consorciadas enquanto metodologia, bem como programas condicionais e finalísticos.³⁴³

O Projeto Urbano MAESA prevê no Projeto de Intervenção fases de planejamento de curto, médio e longo prazos, onde as atividades iniciais, tais como a alocação de Secretarias de Governo e a implantação de um mercado público podem ser implementadas no curto e médio prazos, ao mesmo tempo em que pode ser estruturada e implementada uma estrutura organizacional que planeje o bem cultural tombado MAESA (*script*) como elemento que é: âncora da Operação Urbana Consorciada (*script*) previsto no Plano Diretor (*script*). Assim, podem ser incorporados perímetros de planejamento na escala do bairro, ao mesmo tempo que explora a arqueologia industrial (*script*) nos aspectos históricos do território, permitindo com esse conteúdo simbólico, caracterizar um Museu de Território (*script*) associado à esta centralidade (*script*) no contexto do desenvolvimento local de forma madura e acertada.

Ensina Silveira que o *Comum* não remete à uma oposição ao sistema Estado e Mercado na governança dos recursos pela comunidade, mas à “uma categoria com potencial de ampla transformação da realidade social e, portanto, com viés emancipatório.”³⁴⁴

Conforme ensinam Rech e Rech, o processo de ocupação e expansão urbana inicia sobre um território saudável capaz de suprir as necessidades de sobrevivência e convivência dos agrupamentos humanos, porém o processo de desenvolvimento culminou na degradação dos espaços naturais e progressivamente exauriu das relações humanas o contato com a natureza local e, por conseguinte, comprometeu os referenciais culturais pelos quais as comunidades se constituíram.³⁴⁵ A exemplo disso, nota-se a crescente demanda por viagens de turismo cultural para lugares que ainda demonstram equilíbrio entre o meio ambiente natural e o construído,

³⁴² Transcrição do original: *It starts, I think, with thinking about the city as a living social system of interdependent creative agents. Instead of seeing people's capacity to act on their own behalf as an impediment that you have to bulldoze through politics or law or public relations campaigns, it sees individual agency as something to leverage. That's a real source of power. And if the city can tap into that, it can deal with real problems with a diverse array of talents and energies that it otherwise couldn't pay for, quite literally.* (BOLLIER, 2016, 14min26s.)

³⁴³ VANIN, 2020, p. 129.

³⁴⁴ SILVEIRA, 2019, p. 18.

³⁴⁵ RECH; RECH, 2016, p. 20-21.

lugares estes que preservaram na paisagem cultural como legado histórico que promove o diálogo cultural com o meio natural, integrando arquitetura e urbanização, tais como as cidades do Rio de Janeiro e Paraty, no Estado do Rio de Janeiro, como será visto adiante.³⁴⁶

Então, nos centros urbanos, como esse contexto pode ser sustentável? Com este entendimento, como o *Comum* e o *Commons* saem da esfera da abstração e podem ser recuperadas e materializadas nas cidades contemporâneas? Em última análise, é possível concluir que o *Comum* e o *Commons* alude às relações (legítimas) entre as pessoas e com o meio em que vivem e convivem, de modo que os projetos urbanos que envolvem bens coletivos comuns – especialmente aqueles que envolvem a Cultura enquanto Direito Fundamental – precisam (efetivamente) integrar a diversidade ambiental, cultural, social e econômica na implementação (eficaz) de projetos de planejamento territorial, para alcançar *lato sensu*, um ambiente ecologicamente equilibrado.

Com o advento da hiperconectividade do mundo globalizado, a reabilitação de territórios urbanos e/ou rurais passaram a promover formas inovadoras de uso dos espaços, promovendo experiências de bem viver por meio de projetos urbanos, que buscam novas formas de (re)construir as cidades para pessoas. Neste sentido é importante ter a proteção do meio ambiente as características das comunidades locais como diretriz fundamental no processo de planejamento territorial, ou seja, o capital natural e cultural sendo acolhido pelo Urbanismo.

As cidades, enquanto criações do homem, já não são mais capazes de suprir as necessidades ecológicas das quais o ambiente (até mesmo aquele construído) necessita para proporcionar um meio ambiente ecologicamente equilibrado. Esta necessidade intrínseca motiva a humanidade a ir em busca e/ou (re)encontrar soluções para garantir a qualidade de vida onde o ser humano precisa, que é onde ele vive e convive. Em todo o caso, os modelos disponíveis são possíveis para serem estudados e aperfeiçoados nos Planos Diretores, para fins de planejamento territorial de forma sustentável e socialmente inclusiva.

3.1.2 O Meio Ambiente e o Turismo Cultural

3.1.2.1 Soluções Urbanas Baseadas em Ecossistemas

Com a expressiva ocupação nas cidades, é cada vez mais imperativa a ocupação

³⁴⁶ GIORDANI, Marilei Elisabete Piana. *Paisagem cultural vitícola: entre os parreirais, a urbanização e a proteção* – Vale dos Vinhedos, Bento Gonçalves, RS, Brasil. Canoas: ULBRA, 2019. p. 14 e 27.

sustentável do território frente aos impactos das atividades humanas nos ecossistemas do planeta como um todo.³⁴⁷ Uma discussão importante acerca do capital natural e cultural nos projetos de reabilitação urbana em áreas centrais, permite aprofundar o olhar frente à integração dos empreendimentos culturais no meio ambiente urbanizado, bem como o tratamento do entorno imediato de projetos urbanos com âncora em paisagens e edificações históricas com potencial turístico, podendo internalizar as externalidades positivas, como a reabilitação urbana de um tecido urbano obsoleto ou comprometido, para algo novo, funcional e promissor.

Uma vez que o meio ambiente natural integra atributos culturais, propõe-se aproximar o tema acerca do capital natural das cidades com a Cultura, de modo a compreender o contexto ecológico nos quais os termos são constituídos, para que possam ser adequadamente aplicados ao caso das cidades contemporâneas. Para tanto, segue um breve panorama a respeito da sua aplicação no meio ambiente natural e como estes conceitos vão sendo incorporados no âmbito da Cultura e na produção dos espaços urbanos, acolhida nas Operações Urbanas Consorciadas.

A Plataforma Brasileira de Biodiversidade e Serviços Ecossistêmicos (BPBES) é uma instituição formada por pesquisadores que realizou o 1º Diagnóstico Brasileiro de Biodiversidade e Serviços Ecossistêmicos (BPBES),³⁴⁸ pesquisa coordenada por quatro agências da ONU, o PNUMA, a UNESCO, a FAO e o PNUD.³⁴⁹ Em seu documento-síntese do diagnóstico, identifica que o capital natural é fundamental para a equidade social no Brasil, além de garantir a diversidade cultural e o bem-estar humano quando há disponibilidade de serviços ecossistêmicos, referindo-se às oportunidades de negócios e ao turismo associados.³⁵⁰

A partir da utilização em sentido amplo referido pela BPBES, a utilização do termo biodiversidade, nesta pesquisa, acolhe o âmbito da valorização do capital natural associado ao

³⁴⁷ Segundo este relatório da ONU, 55% da população mundial vive em áreas urbanas e a expectativa para 2050 é que esse dado chegue à 70%. (ONU News. *ONU prevê que cidades abriguem 70% da população mundial até 2050*. 19 fev. 2019. Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2019/02/1660701>. Acesso em: 10 jan. 2021.) E também em: ONU News. *Duas agências da ONU se unem para promover comunidades e cidades digitais*. 13 dez. 2020. Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2020/12/1735882>. Acesso em: 10 jan. 2021.) No Brasil, as cidades são ocupadas por 85% da população. (ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. *Marco de Parceria das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável*. Brasília, out. 2016. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2020-07/Marco-de-Parceria-para-o-Desenvolvimento-Sustentavel-2017-2021.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2021.)

³⁴⁸ JOLY, Carlos A. *et al.* BPBES. *Plataforma Brasileira de Biodiversidade e Serviços Ecossistêmicos*. Sumário para tomadores de decisão. 1º Diagnóstico Brasileiro de Biodiversidade e Serviços Ecossistêmicos. Campinas, SP: Edição do autor, 2018. Disponível: <https://www.bpb.es.net.br/wp-content/uploads/2018/11/Sumario-para-Tomadores-de-Decisao-BPBES-1.pdf>. Acesso em: 01 jan. 2020. Ver também: BPBES - Diagnóstico completo.

³⁴⁹ São agências da ONU: Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA); Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura (UNESCO); Organização das Nações Unidas para Alimentação e Agricultura (FAO) e Programa das Nações Unidas para o Desenvolvimento (PNUD).

³⁵⁰ JOLY et al., 2018, p. 12-14.

capital cultural, especialmente no meio urbano, uma vez que os municípios que adotaram estratégias de valorização ambiental conquistaram importantes avanços na integração de políticas públicas e desenvolvimento socioeconômico. Este aspecto pode inspirar projetos e ações semelhantes no caso da OUC MAESA, uma vez que – mesmo não cumprindo função ecológica – a existência de flora com espécies protegidas no Complexo MAESA e a presença do recurso hídrico água no espaço constituíram fator-chave para a instalação do complexo industrial com atividades de fundição e que, atualmente, existe de forma importante no espaço.

Como exemplo, o caso das paisagens de Gramado e do Vale dos Vinhedos no Rio Grande do Sul, exploram o *trade* turístico ambiental a partir de um serviço prestado pela natureza: a beleza cênica. Nesse sentido, Caxias do Sul se encontra geograficamente entre estas cidades, participando dos benefícios culturais e turísticos oriundos do capital natural que elas promovem. Nesse aspecto, a OUC MAESA pode ser inserida no contexto regional no âmbito interfederativo da região metropolitana, aportando capital cultural na Serra Gaúcha.

Na Comissão Europeia ocorre um desdobramento deste conceito para o que se entende por “capital natural”, numa metáfora econômica alusiva aos benefícios tangíveis e intangíveis, passíveis de apropriação.³⁵¹

[...] *capital natural* designa *patrimônio natural* que inclui os aspectos bióticos e abióticos, biodiversidade, ecossistemas, atmosfera, recursos hídricos e qualquer outro elemento da natureza que suporta a vida no planeta e tem implicações para as atividades humanas e, conseqüentemente, para a economia.³⁵² (grifos do autor)

No entendimento de que as cidades demandam elevado contingente de reservas naturais para sustentar as atividades humanas e, especialmente, as necessidades de manutenção da vida, a União Europeia tem empreendido esforços pela preservação da biodiversidade na forma de estratégias referenciadas na CDB para implementar políticas públicas que destacam a infraestrutura verde como meio eficaz de serviços ecossistêmicos na melhoria das condições ambientais das cidades. Dessa forma, ocorre uma ampliação conceitual da distribuição dos benefícios ambientais para as áreas urbanas, além das rurais já estabelecidas. Em suas pesquisas acerca da preservação da biodiversidade na União Europeia, Alexandre Altmann é categórico:

Apesar da crise econômica que a região enfrenta, é importante enfatizar que os gastos na manutenção da biodiversidade e dos serviços ecossistêmicos representam, em verdade, um investimento no capital natural da União Europeia. Neste contexto, a

³⁵¹ ALTMANN, A. Infraestrutura verde na União Europeia: o planejamento estratégico de uma rede de zonas naturais e seminaturais para a provisão de serviços ecossistêmicos e valorização do capital natural da Europa. In: RECH, Adir Ubaldo; COIMBRA, Diego (Orgs.). *A cidade: uma construção interdisciplinar*. Caxias do Sul: EDUCS, 2016, v. 1, p. 121-153. p. 03.

³⁵² ALTMANN, 2016, p. 04.

infraestrutura verde representa uma das mais importantes ações para a preservação da biodiversidade, ecossistemas e serviços ecossistêmicos [...]³⁵³

A infraestrutura verde nas cidades, contribui para conectar áreas verdes consolidadas tais como Áreas de Preservação Ambiental (APA), Unidades de Conservação (UC), Parques Urbanos e Praças, na forma de soluções de arquitetura e urbanismo e engenharia que tornam os espaços urbanos sustentáveis e resilientes. Conforme Altmann, a infraestrutura verde pode ser interpretada em sentido *strictu*, quando promove a multifuncionalidade de serviços ecossistêmicos, a exemplo de hortas urbanas, fachadas e telhados verdes; e/ou em sentido *latu*, quando promove a conectividade de soluções baseadas em ecossistemas, a exemplo de rede de drenagem natural e conexão de áreas verdes.³⁵⁴ A exemplo disso, a implementação de infraestrutura verde está prevista no Projeto Nova Luz (na área de influência da Estação da Luz), que integra a Operação Urbana Centro em São Paulo.³⁵⁵

Cumprir destacar que os elementos fundamentais que envolvem a infraestrutura verde consistem em haver conectividade e multifuncionalidade³⁵⁶ das redes projetadas e/ou implantadas, garantindo assim a coerência na implementação das soluções empregadas e eficácia na preservação ambiental e na melhoria da qualidade urbana e rural das cidades.

Na União Europeia já estão previstos modelos de financiamento de projetos em serviços ecossistêmicos, inclusive aqueles que promovem mudanças positivas nas políticas públicas ao implementar soluções e boas práticas que demonstram a preservação e valorização do capital natural, seja na geração de receita, seja na economia de recursos naturais.³⁵⁷

Convém esclarecer que as cidades já contam com uma parte do processo dos serviços ecossistêmicos, que são as infraestruturas cinzas,³⁵⁸ aquelas implantadas pelos serviços públicos, tais como o fornecimento de água (recurso hídrico), no que refere à captação, tratamento, distribuição e destinação de efluentes, tidos como elementos básicos de um sistema construído pelo homem. Neste exemplo, os benefícios multifuncionais da infraestrutura verde se revelam no capital natural crítico, a água propriamente dita, que pode ser explorada tanto no

³⁵³ ALTMANN, 2016, p. 10.

³⁵⁴ ALTMANN, Alexandre. Arquitetura Sustentável e Infraestrutura Verde. In: *Reunião Técnica de ATHIS*. 16 out. 2019. Prefeitura Municipal de Caxias do Sul. IAB/RS Núcleo Caxias do Sul. Caxias do Sul, 2019.

³⁵⁵ Ver: Projeto Urbanístico Específico. Projeto Nova Luz. Disponível em: https://www.prefeitura.sp.gov.br/cidade/secretarias/upload/desenvolvimento_urbano/arquivos/nova_luz/201108_PUE.pdf. Acesso em: 10 jan. 2021. A Operação Urbana Centro passou a ser entendida como um programa que acolhe projetos específicos, passando a ser designada por Projeto de Intervenção Urbana Centro.

³⁵⁶ ALTMANN, 2016, p. 12

³⁵⁷ ALTMANN, 2016, p. 18. Como exemplo, o *Natural Capital Financing Facility* (NCF), criado pela Comissão Europeia e o Banco Europeu de Investimentos (BEI).

³⁵⁸ ALTMANN, 2016, p. 10. A infraestrutura cinza possui caráter complementar, pois utiliza-se de alguns serviços ecossistêmicos, enquanto que a infraestrutura verde é multifuncional, portanto, mais eficiente.

manejo do ciclo da água da chuva, quanto na destinação dos efluentes, através do manejo das águas servidas por meio de soluções baseadas em ecossistemas.

No Complexo MAESA entende-se que os elementos naturais existentes já não cumprem mais função ecológica, uma vez que as áreas verdes urbanas da área central estão fragmentadas. Assim, a previsão de ocupação do espaço pela Secretaria Municipal do Meio Ambiente constitui, de certa forma, o marco zero para a implantação de infraestrutura verde e infraestrutura cinza a partir do Complexo, que pode incrementar outros sistemas de parques e praças no bairro, bem como no entorno e ambiências do bem cultural, congregando o capital natural e o capital cultural da MAESA.

Nesse sentido, importa referir que na década de 1950 o local escolhido para a implantação do Complexo MAESA apresentava uma das nascentes do Arroio Pinhal, importante recurso natural para o processo produtivo da indústria de fundição da fábrica, uma vez que a água era utilizada para o resfriamento e controle de temperatura dos fornos, para a prevenção de incêndio e noutros processos relacionados.³⁵⁹

Figura 17 – Lago na área interna do Complexo MAESA (setor oeste).



Fonte: Acervo pessoal. Foto: Bruna Paim Pasquali.

Na atualidade, com a fábrica desativada, a água passa a contribuir de forma lúdica com o capital cultural da MAESA.³⁶⁰ Ademais, os espaços abertos perfazem 15 mil m² e, além da antiga nascente aos pés de um imponente Xaxim (*Dicksonia sellowiana*, espécie nativa do Bioma Mata Atlântica),³⁶¹ conta ainda com um lago e um pequeno bosque com um Pinheiro

³⁵⁹ A atividade de fundição utilizava areia de reuso e elementos químicos associados, constituindo o passivo ambiental do Complexo MAESA, onde a partir da doação ao Município de Caxias do Sul, esta assume um dever *propter rem* com a destinação dos resíduos industriais remanescentes no local. Neste contexto, com a Resolução CONSEMA nº 357/2017, o IPHAN participa como interveniente no processo de licenciamento ambiental.

³⁶⁰ A Secretaria da Agricultura de Caxias do Sul possui o programa Água Limpa, que promove a proteção e recuperação de nascentes no Município e que, junto com os programas ambientais da Secretaria do Meio Ambiente seguramente deverão receber projeto específico. Ver: Água Limpa. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/servicos/agricultura/agua-limpa>. Acesso em: 10 jan. 2021.

³⁶¹ O Xaxim, *Dicksonia sellowiana*, é uma espécie nativa do Bioma Mata Atlântica estando ameaçada de extinção. É uma pteridófita arbórescente (tal como a Samambaia) indicadora de qualidade ambiental, que dá suporte a outras espécies para a fixação de suas raízes e coleta de nutrientes, estando protegida pela Lei Federal 11.428/2006, arts. 11 e 30. Apesar disto, o Novo Código Florestal RS, extingue seu o manejo, uso e supressão.

(*Araucária angustifolia*), como ilustram as Figuras 17, 18 e 21, que estão incorporados ao Tombamento do Complexo MAESA. Constitui, portanto, um conjunto remanescente ecológico ambiental – capital natural do equipamento cultural – único na área central do Município.

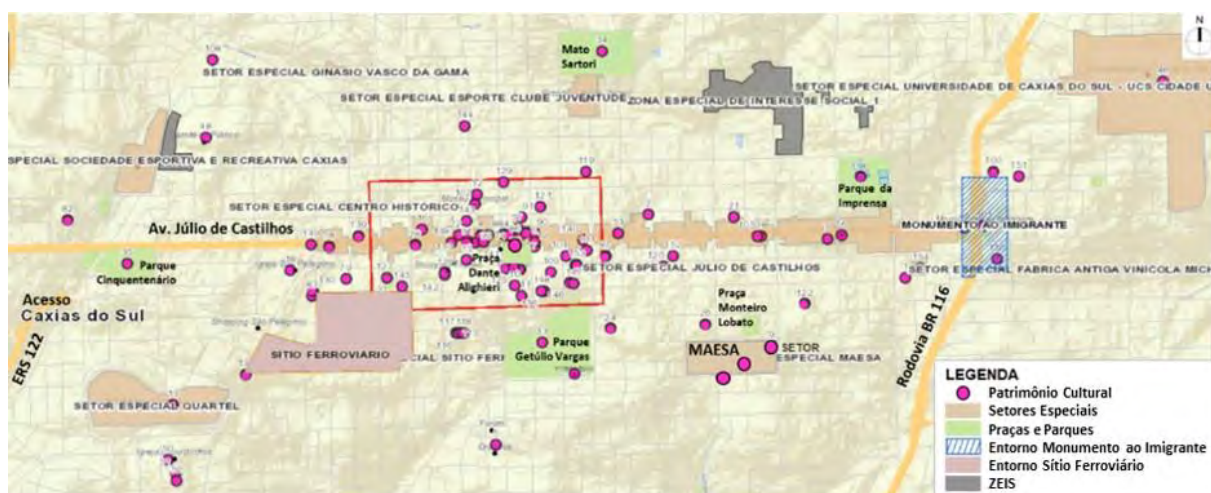
Figura 18 – Xaxim e afloramento de água no Complexo MAESA (setor oeste).



Fonte: Acervo pessoal.

Ademais, na área urbana central de Caxias do Sul, os equipamentos culturais se encontram alternados com as áreas de praças e parques urbanos, onde a fragmentação das áreas verdes podem ser ressignificadas por projetos urbanos que adotem a implementação de infraestruturas verdes e cinzas, permitindo concluir que existe de fato, um capital natural e capital cultural a ser desenvolvido e valorizado (Figura 19).

Figura 19 – Parques, Praças e Setores Culturais da Área Central de Caxias do Sul



Fonte: Adaptado de SEPLAN – GeoCAXIAS, 2021.

Na Conferência das Partes (COP25)³⁶² a representante da União Internacional de Arquitetos (UIA), Natalie Mossin,³⁶³ solicitou medidas para implementação de políticas que promovam boas práticas construtivas e arquitetura sustentável no planejamento urbano das cidades, uma vez que são os profissionais da Arquitetura e Urbanismo os agentes capazes de apresentar soluções eficazes e integradas de planejamento arquitetônico e urbanístico em prol da sustentabilidade nas cidades. Segundo ela, Thomas Vonier, presidente da UIA, reitera que “a arquitetura tem um enorme potencial para mitigar os impactos das mudanças climáticas no mundo natural e em nossa qualidade de vida.”³⁶⁴ Para Mossin, é imperativo implementar instrumentos de controle do desenvolvimento urbano e rural na forma de políticas públicas efetivas que promovam soluções criativas, inovadoras e o aporte de tecnologias capazes de garantir a sustentabilidade ambiental no meio urbano. E ainda, enfatiza:

A UIA pede por uma Política Urbana que respeite os fundamentos da arquitetura sustentável e do urbanismo: eficiência energética, eficiência hídrica, eficiência no uso da terra, gerenciamento de materiais, sistemas de transporte de baixa emissão e redução da poluição.

Através da inclusão de tais medidas na legislação de desenvolvimento urbano, formuladores de políticas, arquitetos e urbanistas podem mudar a face de nossas cidades e aliviar o impacto humano no mundo em que vivemos.³⁶⁵

Parte da Estratégia da Biodiversidade para 2020 da União Europeia (Ação 5), o relatório *Mapping and Assessment of Ecosystems and their Services* (MAES) orienta o mapeamento e a avaliação dos ecossistemas urbanos e busca estabelecer indicadores de avaliação de ecossistemas urbanos em múltiplas escalas para fins de planejamento territorial urbano.³⁶⁶ O desenvolvimento dos ecossistemas urbanos pode suscitar amenidades ambientais através dos benefícios promovidos pelo contato com a natureza, através da sustentabilidade urbana, da qualidade de vida e do bem-estar para pessoas.

As principais atividades relacionadas com os serviços do ecossistema cultural nas cidades são recreação, bem-estar físico, social, espiritual e mental, exploração da

³⁶² A Conferências das Partes - COP25, realizada em dezembro de 2019 em Madrid na Espanha, teve como centro das discussões a necessidade de tornar mais rígidos os parâmetros de controle ambiental discutidos desde no Acordo de Paris (2015), numa posição temerária acerca do impacto dos danos ambientais que continuam sendo gerados para as gerações futuras, inclusive frente às grandes dificuldades enfrentadas pelos países em alcançar as diretrizes fragilmente estipuladas à época. A COP 21 foi a Conferência do Clima, o Acordo de Paris.

³⁶³ Natalie Mossin é arquiteta e urbanista, co-diretora da Comissão de Desenvolvimento Sustentável da UIA e líder da delegação da UIA na COP25 em dezembro de 2019.

³⁶⁴ MOSSIN, Natalie. *UIA emite declaração oficial com assuntos debatidos na COP25*. Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul. 4 dez. 2019. Disponível em: <http://caubr.gov.br/uia-emite-declaracao-oficial-com-assuntos-debatidos-na-cop25/>. Acesso em: 10. jan. 2020.

³⁶⁵ MOSSIN, 2020.

³⁶⁶ EUROPEAN UNION. *Mapping and Assessment of Ecosystems and their Services*. 4th Urban Ecosystem Report. Luxemburg: Office for Official Publications of the European Communities. 2016, p. 82-83.

natureza, contemplação, vida em um ambiente atraente e saudável e educação ambiental.

Provedores importantes de serviços de ecossistema cultural nas cidades são florestas urbanas, campos de cultivo, árvores frutíferas, jardins privados e públicos, parques e playgrounds, corpos de água doce e costeiros e ecossistemas marinhos.³⁶⁷ (tradução nossa)

Em Caxias do Sul, o Projeto de Intervenção prevê a adoção de sistemas construtivos certificados, promovendo a eficiência energética no Complexo MAESA, bem como servindo de modelo para as construções sustentáveis no Município, através de modelos de certificação, como o *Leadership in Energy and Environmental Design* (LEED), concedida pelo *Green Building Council* (GBC), organização não governamental responsável por reconhecer as melhores práticas na construção sustentável relacionadas à eficiência energética das edificações, reaproveitamento da água das chuvas, drenagem pluvial (jardins filtrantes) ou, ainda, a destinação dos resíduos de forma sustentável.³⁶⁸

Outrossim, acerca do planejamento urbano e regional de cidades sustentáveis no Brasil, se encontram disponíveis as normas técnicas ABNT NBR ISO 37.120:2017, Desenvolvimento Sustentável de Comunidades – Indicadores para Serviços Urbanos e Qualidade de Vida,³⁶⁹ e a norma ABNT NBR ISO 37.101:2017, Desenvolvimento Sustentável de Comunidades – Sistema de Gestão para Desenvolvimento Sustentável – Requisitos com Orientações para Uso,³⁷⁰ estabelecendo indicadores para medir a qualidade ambiental, econômica e social locais.

3.1.2.2 Cultura, Turismo e Desenvolvimento Econômico

No universo do capital natural das cidades muito espaço há para ser explorado, o que não encerra a discussão da preservação ambiental apenas vinculada ao apelo cultural às

³⁶⁷ EUROPEAN UNION, 2016, p. 80.

³⁶⁸ CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PARÁ. *A certificação LEED vale a pena?* Notícia do CAU/PA. 2 abr. 2015. Disponível em: <https://www.caupa.gov.br/a-certificacao-leed-vale-a-pena>. Acesso em: 1 jan. 2020. Integram exemplos de certificações: Caixa, Selo Casa Azul (habitação); Eletrobrás, Etiqueta Procel Edifica (energia); Prefeitura de Belo Horizonte, Selo BH Sustentável; Banco Santander, Selo Obra Sustentável; Fundação Vanzollini, AQCUA Bairros; Green Building Council Brasil, Selo LEED (edificações) e LEED ND (bairros); entre outros.

³⁶⁹ Ver: ABNT. A norma define e estabelece metodologias para um conjunto de indicadores, para orientar e medir o desempenho de serviços urbanos e qualidade de vida. Disponível em: <https://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=366389>. Acesso em: 10 jan.2020.

³⁷⁰ Ver ABNT. A norma estabelece requisitos para um sistema de gestão para desenvolvimento sustentável em comunidades, incluindo cidades, utilizando uma abordagem holística, visando assegurar a coerência com a política para desenvolvimento sustentável de comunidades.” Disponível em: <https://www.abntcatalogo.com.br/norma.aspx?ID=375504>. Acesso em: 10 jan.2020.

comunidades tradicionais, mas amplia o olhar também para o que é necessário atualmente, ou seja: trabalhar a ecologia urbana em paralelo ao planejamento dos Grandes Projetos Urbanos, integrando a legislação ambiental e os Planos Diretores dos Municípios.

Segundo estudo do Ministério do Turismo, no Brasil foram destacados 65 Destinos Indutores do Desenvolvimento Turístico Regional, dentre os quais, o Rio Grande do Sul participa com as cidades de Bento Gonçalves, Gramado e Porto Alegre,³⁷¹ onde é demonstrada a valorização das condições ambientais e culturais e a participação ativa de atores sociais na cadeia turística nacional³⁷² (Figura 20).

Figura 20 – Origem dos turistas internacionais que visitaram o RS em 2017.



Fonte: Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul, 2020.³⁷³

A partir de 2018, os critérios passaram a ser vinculados segundo a capacidade de desempenho da economia do turismo de cada município, entrando em vigor a Categorização dos Municípios das Regiões Turísticas para inclusão no Programa de Regionalização do

³⁷¹ BARBOSA, Luiz Gustavo Medeiros (Org.). *Estudo de Competitividade dos 65 Destinos Indutores do Desenvolvimento Turístico Regional*. Relatório Brasil. 2 ed. rev. Brasília: Ministério do Turismo, 2008. Disponível em:

<https://observatoriodoturismo.es.gov.br/Media/observatorio/Acervo/Estudo%20de%20Competitividade%20dos%2065%20Destinos.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2021.

³⁷² Esses destinos são acompanhados pelo Ministério do Turismo, os quais estabeleceu indicadores de competitividade estruturados por três dimensões: (i) modelo de regulação; (ii) ambiente de negócios e infraestrutura; e (iii) recursos humanos, naturais e culturais. Considera ainda importante a participação das partes interessadas (stakeholders), identificados por (i) governos central e local (ii) órgãos paraestatais (iii) organizações voluntárias e sem fins lucrativos (iv) setor privado (v) comunidade anfitriã e (vi) representante dos visitantes. (BARBOSA, 2008, p. 28-29.)

³⁷³ RIO GRANDE DO SUL. Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG). Departamento de Planejamento Governamental. *Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul*. 5 ed. Porto Alegre: SPGG, 2020. Disponível em: <https://atlassocioeconomico.rs.gov.br/inicial>. Acesso em: 10 jan. 2021.

Turismo.³⁷⁴ Com um PIB de 6,4%, o Rio Grande do Sul, a quarta economia do país, notadamente apresenta um capital natural diferenciado na região sul do Brasil, possuindo 27 regiões turísticas, tendo atraído um contingente de 1,27 milhão de turistas internacionais em 2017,³⁷⁵ como ilustra a Figura 21. O nordeste do Estado possui características ambientais ímpares, dentre as quais a Serra Gaúcha, que é marcada pela participação de duas regiões turísticas importantes: a Região da Uva e Vinho e a Região das Hortênsias.

Neste contexto, o Complexo MAESA recebeu por atributos os termos Cultural e Turístico pela Administração Municipal, sendo entendido pela comunidade como equipamento cultural capaz de participar dos benefícios do capital natural do destino turístico Serra Gaúcha e atrair visitantes do eixo turístico Gramado–Vale dos Vinhedos. Em ambos os lugares, os Planos Diretores cumpriram papel decisivo para reforçar suas características urbanísticas, bem como foram determinantes na valorização dos diferenciais ambientais e na vocação cultural destes lugares. Porém, quanto ao ordenamento urbanístico, esses lugares eventualmente apresentaram inconsistências quando das alterações na lei dos seus Planos Diretores.

O destino turístico da Região das Hortênsias explora o clima frio de montanha, alusivo ao clima europeu, sendo fortalecido pela arquitetura germânica, parques temáticos e ampla rede hoteleira e gastronômica, bem como desenvolve o turismo rural. A cidade de Gramado captura os benefícios ecológicos com sucesso, através da criação de cenários e a realização de eventos qualificados, tais como o Festival de Cinema e o Natal Luz, de modo que a governança pública e a organização social e econômica operam de forma articulada, acabando por atrair um grande contingente de turistas e visitantes o ano todo.³⁷⁶

Gramado, que apresenta uma paisagem urbana caracterizada pela tipologia arquitetônica, no art. 169 do Plano Diretor Municipal, atribui o uso do instrumento Operação Urbana Consorciada para quaisquer empreendimentos que apresentem “estilo arquitetônico predominante”, onde a contrapartida ofertada pelo Município ocorre na forma de priorização de análise do projeto, revelando um equívoco ao que o instrumento urbanístico representa e nas

³⁷⁴ BRASIL. MINISTÉRIO DO TURISMO. *Categorização dos Municípios das Regiões Turísticas do Mapa do Turismo Brasileiro: Perguntas e Respostas*. Brasília: Ministério do Turismo, 2018. Disponível em: <http://www.regionalizacao.turismo.gov.br/images/pdf/PerguntasRespostasCategorizacao2018.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2021. Nesse modelo, a categorização “A” para Porto Alegre e Gramado e “B” para Bento Gonçalves.

³⁷⁵ O Rio Grande do Sul com o quarto maior PIB (6,4%), seguido de Minas Gerais (8,8%), Rio de Janeiro (10,2%) e São Paulo (32,2%). O Estado figura na terceira posição dentre os que mais recebem turistas no país. Os dados integrados são referentes a estudos realizados com referência no ano de 2017, não tendo sido disponibilizados para o ano 2019. (RIO GRANDE DO SUL. 2020)

³⁷⁶ BRASIL. Ministério do Turismo. *Gramado*. [2021]. Disponível em: <https://www.turismo.rs.gov.br/cidade/497/gramado>. Acesso em: 10 jan. 2021.

consequências desta forma de aplicação na Política Urbana local.³⁷⁷ É o texto:

Art. 169 Todas as edificações existentes poderão se enquadrar nas denominadas Operações Consorciadas e poderão beneficiar-se do previsto no Artigo 167, Parágrafo único, quando seus projetos seguirem o "estilo arquitetônico predominante" no Município, com vistas à transformação urbanística estrutural.

Parágrafo Único – Terão prioridade na análise e aprovação dos projetos as construções que respeitarem "o estilo arquitetônico predominante".

Art. 170 A CT-C-PDDI é o órgão responsável para julgar se as edificações se enquadram no "estilo arquitetônico predominante".

Conforme Vanin, é importante desenvolver o uso de instrumentos jurídicos inovadores na Política Urbana, especialmente em uma cidade com forte apelo turístico, onde os empreendimentos assumem dimensões mais amplas. No entanto, nas Operações Urbanas Consorciadas os projetos urbanos devem atender aos dez elementos que compõem seu regime jurídico próprio, privilegiando o planejamento territorial, a valorização ambiental e uma contrapartida social importante dos projetos, onde os empreendimentos privados³⁷⁸ sejam articulados ao desenho urbano previsto de forma estratégica no território como meio – e não o contrário, como fim – que é o caso da redação do Plano Diretor Municipal de Gramado.³⁷⁹

Por sua vez, o destino turístico da Região da Uva e Vinho explora a produção agrícola e tem como principal referência o Vale dos Vinhedos (Indicação Geográfica),³⁸⁰ em uma área rural dos municípios de Bento Gonçalves, Garibaldi e Monte Belo do Sul, de modo que as atividades ambientais e econômicas ocorrem em decorrência da promoção dos processos históricos e culturais da região, que exploram o turismo a partir do apelo lúdico intrínseco à vitivinicultura (cultivo e beneficiamento da uva), bem como o bem viver relacionado à identidade local³⁸¹, sem prescindir do aporte de tecnologias contemporâneas³⁸² em todo o processo produtivo agrícola associado. Ainda nesta região, no Município de Garibaldi foi

³⁷⁷ GRAMADO. Lei Municipal nº 3.296, de 21 de julho de 2014. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano e rural do município de Gramado, institui o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), e dá outras providências.

³⁷⁸ Tal como a Lei Municipal nº 3.770/2019, que institui em Gramado a Operação Urbana Consorciada Vila Suíça.

³⁷⁹ VANIN, 2020, p. 207-208.

³⁸⁰ A Indicação Geográfica do Vale dos Vinhedos possui duas modalidades, quais sejam. Desde 2002 possui registro de Indicação de Procedência (IP) e a Denominação de Origem (DO) do Vale dos Vinhedos desde 2012, contando com uma área de 72,5Km², tendo sido a IP a primeira indicação geográfica reconhecida do Brasil. Disponível em: <https://www.embrapa.br/indicacoes-geograficas-de-vinhos-do-brasil/ig-registrada/do-vale-dos-vinhedos>. Acesso em: 15 jan. 2020.

³⁸¹ ASSOCIAÇÃO DOS PRODUTORES DE VINHOS FINOS DO VALE DOS VINHEDOS. *O Vale*. [2020]. Disponível em: <http://www.valedosvinhedos.com.br/vale/conteudo.php?view=67&idpai=126#null>. Acesso: 15 jan. 2020. Refere-se ao Bem Viver associado às práticas tradicionais.

³⁸² O setor investe em pesquisa técnica para a produção de *Vitis vinífera* e vinhos finos.

instituída a Via Orgânica³⁸³ – rota turística orgânica de propriedades certificadas – que congrega uma rede de estabelecimentos que valorizam e comercializam produtos agroecológicos em conformidade com a Lei Federal 10.831/2003 e outorga o selo Produto Orgânico Brasil aos produtos, enquanto forem atendidos os requisitos de técnicas, cultivos e criação, bem como requisitos administrativos desta cadeia produtiva.

Entretanto, houve uma ruptura no ciclo virtuoso constituído no Vale dos Vinhedos. Conforme Marilei Elisabete Piana Giordani, arquiteta e urbanista, pesquisadora do processo de urbanização e a preservação do patrimônio cultural vitícola, “a visibilidade adquirida pelo território com a Certificação chamou a atenção para a paisagem vitícola como moeda forte de valorização econômica,”³⁸⁴ que passou a ter reflexo no Plano Diretor na forma de ocupação urbana, que se tornou permissiva a ponto de comprometer os marcadores de identidade da paisagem cultural. Essa situação passou a ser acompanhada pelo Ministério Público do Rio Grande do Sul, instaurando Inquérito Civil em 2009³⁸⁵ e em 2010³⁸⁶ para apurar modificações de área rural para urbana e inconsistências no planejamento territorial.³⁸⁷

Estes exemplos na Serra Gaúcha demonstram que o planejamento territorial dever ser realizado de forma sistêmica e dentro da legalidade, sob o risco de transferir para a letra da lei, equívocos que comprometem a isonomia do Plano Diretor. No caso, figura o risco de comprometer bons projetos urbanos com apelo cultural e turístico, tal como o apontado por Giordani no caso de Bento Gonçalves, como aponta o representante do IPHAN Carlos Fernando de Moura Delphim que, em 2012, analisou a situação dos danos causados ao território como:

O Governo Municipal, responsável por grandes conquistas teóricas como o Plano Diretor de Bento Gonçalves, **prefere jogar por terra as sábias e isentas conclusões de profissionais de notório saber, seriedade e idoneidade.** [...] Condomínios, loteamentos e pavilhões industriais são construídos na zona rural segundo o interesse

³⁸³ GARIBALDI. *Visita à Via Orgânica propõe sustentabilidade como modelo de turismo*. 10 mai. 2017. Disponível em: <http://www.garibaldi.rs.gov.br/informacoes/noticias/rota-turistica-via-organica-sera-lancada-em-garibaldi/>. Acesso em: 10 jan. 2020.

³⁸⁴ GIORDANI, 2019, p. 187.

³⁸⁵ MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL. Inquérito Civil IC.00722.00069/2009. Verifica aspectos constitucionais e legalidade infraconstitucional na apresentação tramitação e aprovação do Projeto de Lei nº 008/2008 que tratou do zoneamento do Distrito do Vale dos Vinhedos em alteração ao Anexo 3 da Lei Complementar nº 103/2006.

³⁸⁶ MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL. Inquérito Civil IC.00722.00081/2010. Averigua alteração do Plano Diretor de Bento Gonçalves. *Diário eletrônico Ministério Público Rio Grande do Sul*, Porto Alegre, n. 1325, p.20, 10 dez. 2013. Em referência às Áreas de Proteção Permanente (APP).

³⁸⁷ Em 2010 foram constatadas novas alterações no Plano Diretor, objeto de novo Inquérito Civil que apontou modificações ao Plano Diretor que ferem o Princípio do Interesse Social (art. 1º e 2º, inc. I ao XVI do Estatuto da Cidade). O inquérito ainda revela: que os pareceres técnicos do Instituto de Planejamento Urbano de Bento Gonçalves (IPURB) são inconsistentes, incoerentes e sem embasamento; que o Fórum de Políticas Públicas, Conselho Municipal de Planejamento (COMPLAN) e Conselhos Distritais estavam equivocadamente referendando as alterações propostas pelo IPURB. (GIORDANI, 2019, p. 202-204.)

dos empreendedores, as tendências dos políticos e totalmente alheios as questões técnicas e legais que contemplam os valores para a coletividade.³⁸⁸ (grifos da autora)

Acerca da preservação do capital natural que incorpora aspectos culturais na recuperação de ecossistemas diversificados, a coesão das ações governamentais, da sociedade civil e da comunidade, aliadas à uma Política Urbana coerente e responsável, pode alcançar reconhecimento internacional e seus exemplos serem amplamente divulgados em escala global.

A exemplo disso, a UNESCO atribuiu o título de Paisagem Natural à cidade do Rio de Janeiro que possui o calçadão de pedras portuguesas da Praia de Copacabana projetado por Roberto Burle Marx,³⁸⁹ já colecionando títulos importantes como de Capital Mundial da Arquitetura.³⁹⁰ Ademais, no Rio de Janeiro, quando das escavações para as obras do projeto urbano da Operação Urbana Consorciada Porto Maravilha, foi descoberto um importante sítio arqueológico urbano de 1811, o Cais do Valongo.³⁹¹

Um dos símbolos da recém transformação urbana do Rio, o Porto Maravilha é uma Operação Urbana que prevê o reencontro da Região Portuária com a cidade a partir da requalificação de cinco milhões de metros quadrados. Obras de grandes arquitetos, trapiches redescobertos, representações da cultura afro-brasileira, palacetes, sobrados do início do século XX e galpões ferroviários são parte da diversidade que conta a história da cidade e do país.³⁹²

Essa descoberta, desencadeou um processo que veio a ser incorporado à OUC Porto Maravilha, com todas as prerrogativas técnicas e legais de reconhecimento cultural do lugar

³⁸⁸ DELPHIM, Carlos F. M. *Análise da paisagem cultural da região de Bento Gonçalves, RS: impacto cultural e proposta de gestão*. Brasília: IPHAN, Coord. de Patrimônio Natural, Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização, 2013. p. 33 *apud* GIODANI, 2019, p. 190.

³⁸⁹ Roberto Burle Marx é um consagrado arquiteto paisagista brasileiro. Foi autor do paisagismo do Conjunto da Pampulha (BH, 1945), o Aterro do Flamengo (RJ, 1961) e o Eixo Monumental de Brasília (DF, 1962), em parceria com os arquitetos modernistas Oscar Niemeyer, Affonso Eduardo Reidy e Lúcio Costa. Ver: <https://www.caugo.gov.br/comemorando-o-dia-do-arquiteto-cau-go-exibe-documentario-sobre-burle-marx/>. Acesso em: 15 jan. 2020.

³⁹⁰ A atribuição se refere a um título provisório decorrente da realização do evento Congresso Mundial de Arquitetos, promovido pela União Internacional de Arquitetos (UIA) e pelo Instituto de Arquitetos do Brasil (IAB), previsto para o ano 2020 e transferido para 2021, sob o título “Todos os mundos, um só mundo. Arquitetura 21”.

³⁹¹ “O Cais do Valongo foi considerado Patrimônio Mundial da UNESCO, em 2017, por ser o único vestígio material do desembarque de cerca de 1 milhão de africanos escravizados nas Américas. Esta é a segunda grande intervenção no local desde a obtenção do título e tem, entre outros objetivos, a missão de difundir o valor histórico do local. O sítio arqueológico foi redescoberto em 2011 durante obras de revitalização da Prefeitura na zona portuária do Rio de Janeiro, na Operação Urbana Porto Maravilha. Rapidamente, recuperou seu significado na memória da escravidão no mundo e hoje é parte importante da área da cidade conhecida como ‘Pequena África’.” SOPA CULTURAL PORTAL DE NOTÍCIAS. “Valongo – Cais de Ancestralidades”. 6 out. 2020. Disponível em: <https://www.sopacultural.com/turismo-e-lazer/valongo-cais-de-ancestralidades>. Acesso em: 15 jan. 2020.

³⁹² CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO DE JANEIRO. *CAU/RJ apresenta o Rio de Janeiro de ontem, de hoje e de amanhã*. 6 out. 2017. Disponível em: <https://www.caurj.gov.br/caurj-apresenta-o-rio-de-janeiro-de-ontem-hoje-e-amanha/>. Acesso em: 10 jan. 2020.

pela UNESCO como Patrimônio Mundial da Humanidade.³⁹³ Os projetos do sítio arqueológico do Cais do Valongo receberam doação de R\$ 2 milhões do fundo do Consulado Geral dos Estados Unidos para obras de restauração, conservação e consolidação do sítio histórico.³⁹⁴ Numa segunda fase, somam-se investimentos de R\$ 2,1 milhões, a serem aplicados pela Xingu Rio Transmissora de Energia (XRTE), onde R\$ 1,7 milhão será financiado pela linha Investimentos Sociais de Empresas (ISE) do Banco Nacional do Desenvolvimento Econômico e Social (BNDES), que apoia projetos e programas sociais desenvolvidos por empresas, associações e fundações.³⁹⁵

A partir dos exemplos apresentados, pode-se perceber o grande potencial de transformação que podem ser promovidos quando existe a valorização do meio ambiente e pré-existências históricas na cooperação do Poder Público com a sociedade civil e comunidades locais. Nota-se que o sucesso destes empreendimentos de planejamento territorial não ocorre por acaso, pois o surgimento de novas demandas passa a ser incorporado à constelação de projetos articulados por Operações Urbanas Consorciadas, sendo resolvidas na congregação de esforços sobre uma base territorial autêntica em significado e construção histórica.

Nesse sentido, a Carta Patrimonial dos Princípios comuns do ICOMOS – TICCIH³⁹⁶ para a Conservação de Sítios, Estruturas, Áreas e Paisagens do Patrimônio Industrial, é elucidada pelos Princípios de Dublin (2011):

Os Princípios de Dublin

O patrimônio industrial reflete a profunda conexão entre o ambiente cultural e natural, uma vez que os processos industriais – sejam antigos ou modernos – dependem de fontes naturais de matéria-prima, energia e redes de transporte para produzir e distribuir produtos para outros mercados. Esse patrimônio contempla tanto os bens materiais – imóveis e móveis – quanto as dimensões intangíveis, tais como o conhecimento técnico, a organização do trabalho e dos trabalhadores e o complexo legado social e cultural que moldou a vida de comunidades e provocou grandes mudanças organizacionais em sociedades inteiras e no mundo em geral.³⁹⁷

³⁹³ IPHAN. *Cais do Valongo – Rio de Janeiro (RJ)*. [S. d.]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1605/>. Acesso em: 15 jan. 2021.

³⁹⁴ INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO E GESTÃO. *Cais do Valongo*. [2021]. Disponível em: <https://www.idg.org.br/pt-br/cais-do-valongo>. Acesso em: 15 jan. 2021.

³⁹⁵ BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. Agência BNDES de Notícias. *Cais do Valongo terá R\$ 1,7 mi do BNDES para novas obras de conservação e ações educativas*. 18 set. 2019. Disponível em: [https://agenciadenoticias.bndes.gov.br/detalhe/noticia/Cais-do-Valongo-tera-R\\$-17-mi-do-BNDES-para-novas-obras-de-conservacao-e-acoes-educativas/](https://agenciadenoticias.bndes.gov.br/detalhe/noticia/Cais-do-Valongo-tera-R$-17-mi-do-BNDES-para-novas-obras-de-conservacao-e-acoes-educativas/). Acesso em: 15 jan. 2021.

³⁹⁶ Comissão Internacional para a Conservação do Patrimônio Industrial, *The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage* (TICCIH).

³⁹⁷ THE INTERNATIONAL COMMITTEE FOR THE CONSERVATION OF THE INDUSTRIAL HERITAGE. *Os Princípios de Dublin*. 2011. Cartas Patrimoniais. Disponível em: <https://ticcihbrasil.com.br/cartas/os-principios-de-dublin/>. Acesso em: 15 jan. 2021.

Em Caxias do Sul, o Complexo MAESA constitui capital natural e cultural do Município, estando situado em plena área urbana central, tendo em vista que existem 15 mil m² de áreas verdes abertas, compostas por um pequeno bosque, um lago e uma nascente, e conta ainda com 53 mil m² de áreas edificadas tombadas como patrimônio cultural do Município (Figura 21). Ademais, a MAESA está inserida em uma região urbana rica em bens culturais, que podem constituir diversas narrativas históricas possíveis de integração e apropriação pela comunidade, vindo a constituir na escala de bairro uma centralidade bastante particular de interesse histórico e de preservação do patrimônio cultural, em uma área de uso misto, que conta com uma população de cerca de 20 mil pessoas (IBGE, 2010) em sua área de influência direta.

Figura 21 – Área do bosque com Araucária e diversas outras espécies vegetais (setor leste)



Fonte: Acervo pessoal.

Nesse sentido, a adoção de medidas de infraestrutura verde em conjunto com a infraestrutura cinza pode transformar o bairro ou o Setor Especial MAESA (previsto no Plano Diretor) em uma centralidade diferenciada no Município, incorporando elementos históricos e de bens culturais na transformação urbanística do território, valorizando as espécies vegetais³⁹⁸ locais e contribuindo para uma melhor ecologia urbana do lugar.

Pode-se entender que as políticas públicas de desenvolvimento urbano e cultural podem ser orientadas a partir de um tripé de diretrizes que envolvem a proteção, a gestão e a salvaguarda dos bens culturais, estruturando-se através de um Sistema de Proteção ao

³⁹⁸ São as espécies vegetais no setor leste: Pinheiro (*Araucária Angustifolia*); Ipê-amarelo (*Handroanthus albus*); Extremosa (*Lagerstroemia indica*); Jacarandá (*Jacaranda mimosifolia*); Ingá-feijão (*Inga marginata*) e Ligustro. (CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal da Cultura. Comissão Especial MAESA. *MAESA Eixo 8: Sustentabilidade Ambiental. Parecer Técnico SEMMA e IAB. Caxias do Sul, RS: SMC, 2017.*)

Patrimônio Cultural do Município. Mas para isso, é importante que o planejamento territorial também seja capaz de revelar os valores culturais e a vocação do lugar.

3.1.3 *Spiritu Loci*, Arqueologia Industrial e Projetos Urbanos

A discussão acerca da arqueologia industrial na perspectiva da salvaguarda do edifício industrial³⁹⁹ é compatível com o programa ambiental, urbanístico e cultural para o Complexo Cultural e Turístico MAESA, de modo que a intervenção não se encerre no restauro do conjunto industrial edificado, mas alcance coerência com os objetivos culturais almejados pela comunidade. Ao combinar fatores urbanísticos e a geração de novos atributos qualitativos para o Projeto Urbano MAESA, é preciso uma estrutura territorial capaz de suportar e absorver o surgimento de demandas oriundas de um processo de transformação urbana em escala local e regional. A implementação de um projeto urbano como resultado de uma política pública sustentável deve incluir as referências da história de vida das pessoas como mais um elemento de participação (intergeracional) da sociedade nas decisões públicas.

As características que conformam a identidade coletiva de um lugar, especialmente quando associada ao patrimônio industrial, apresentam singularidades especiais que fortalecem a integração do patrimônio cultural com o território. Nesse sentido, o desenvolvimento dos sítios urbanos históricos cria condições para promover a importância da revitalização urbana de áreas centrais, demonstrando que o planejamento territorial associado ao patrimônio cultural deve ser orientado de forma sistematizada, constituindo narrativas históricas legítimas para as presentes e futuras gerações.

3.1.3.1 O Espírito do Lugar e Identidade

Sobre identidade, Manuel Castells, teórico das questões sociais contemporâneas, reflete,

Em um mundo de fluxos globais de riqueza, poder e imagens, a busca da identidade, coletiva ou individual, atribuída ou construída, toma-se a fonte básica de significado social. Essa tendência não é nova, uma vez que a identidade e, em especial, a identidade religiosa e étnica tem sido a base do significado desde os primórdios da sociedade humana. No entanto, **a identidade está se tornando a principal e, às vezes, única fonte de significado** [...] ⁴⁰⁰ (grifos nossos)

³⁹⁹ COSTA, Ana Elísia. *A Evolução do Edifício Industrial em Caxias do Sul: de 1880 à 1950*. Orientador: Prof. Dr. Elvan Silva. 2001. 192 f. Dissertação (Mestrado – Mestrado Acadêmico PROPAR) Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura. Porto Alegre, 2001. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/77820>. Acesso em: 10 jul. 2020, passim.

⁴⁰⁰ CASTELLS, Manuel. *A era da informação: economia, sociedade e cultura*. Tradução de Roneide Venâncio Majer. 6 ed. rev. e ampl. São Paulo: Paz e Terra, 2011. p. 41.

Mumford, faz uma reflexão interessante quando refere ao anseio do consumo cultural e a reafirmação da identidade, quando “O ato de passagem é mais importante do que o objeto alcançado [...] A nova janela renascentista é, decididamente, uma moldura de quadro, e a pintura renascentista, uma janela imaginária, que, na cidade, faz com que se esqueça a monotonia de um pátio que uma abertura real iria revelar,”⁴⁰¹ pois “A História verdadeira não pode ser recuperada, exceto quando entra numa nova vida, com uma nova forma.”⁴⁰²

Giordani diz que os valores culturais constituem um fato percebido na paisagem, onde os usuários produzem e reproduzem esses valores.⁴⁰³ Tomando por empréstimo o caso do Vale dos Vinhedos, a comoção dos usuários e visitantes acerca dos componentes representativos da interação do homem com o lugar, remetem a um encantamento muito particular, que emerge na forma do *Genius loci*⁴⁰⁴ ou *Spiritu loci*, na forma do Espírito do Lugar editado na Carta para a Preservação do Patrimônio do Quebec, Declaração de Québec (2008), realizado no Canadá e referenciado pelo ICOMOS como segue:

DECLARAÇÃO DE QUÉBEC

Sobre a preservação do "*Spiritu loci*"

O espírito do lugar é definido como os elementos tangíveis (edifícios, sítios, paisagens, rotas, objetos) e intangíveis (memórias, narrativas, documentos escritos, rituais, festivais, conhecimento tradicional, valores, texturas, cores, odores, etc.) isto é, os elementos físicos e espirituais que dão sentido, emoção e mistério ao lugar.

Em vez de separar o espírito do lugar, o intangível do tangível e considerá-los como antagônicos entre si, investigamos as muitas maneiras dos dois interagirem e se construir mutuamente.

O espírito do lugar é construído por vários atores sociais, seus arquitetos e gestores, bem como seus usuários que contribuem ativamente e em conjunto para dar-lhe um sentido.⁴⁰⁵ (grifos nossos)

A MAESA⁴⁰⁶ sintetiza o Espírito do Lugar, a cultura vivida e preservada de uma comunidade, pois a atividade metalmeccânica, remete à construção histórica de Caxias do Sul. Conforme os pesquisadores Jaqueline Maria Corá, Pedro Alcântara Bittencourt César e Vânia Beatriz Merlotti Herédia, “A Maesa personifica um tempo, um legado, uma história comum aos

⁴⁰¹ MUMFORD, 1998, p. 397.

⁴⁰² MUMFORD, 1998, p. 397.

⁴⁰³ GIORDANI, 2019, p. 42.

⁴⁰⁴ O *Genius Loci* é um termo, usado no campo da Teoria da Arquitetura proposto por Christian Norberg-Schulz, ao relacionar a fenomenologia na interação das pessoas com o ambiente.

⁴⁰⁵ ICOMOS. INTERNATIONAL COUNCIL OF MONUMENTS AND SITES. *Declaração de Quebec*. 2008. Disponível em: https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/GA16_Quebec_Declaration_Final_PT.pdf. Acesso em: 15 fev. 2021.

⁴⁰⁶ Em referência à MAESA no contexto cultural e territorial que envolve o conjunto edificado e sua área de influência.

diferentes grupos sociais representados na cidade, embora cada grupo tenha uma experiência, memória e relação diferentes com ela e sua representatividade.”⁴⁰⁷ (tradução nossa)

A atividade de fundição reitera um conhecimento histórico medieval que atua no manejo dos elementos da natureza, uma vez que os princípios tecnológicos se mantêm através do tempo, ou seja, na alquimia da transformação do minério em metal por meio do calor e na transformação do material em produtos, bem como a promessa do “*paradiso de la cucagna*”,⁴⁰⁸ que transformou uma população multicultural de imigrantes numa comunidade próspera e economicamente pujante. Portanto,

[a] requalificação da Maesa é compreender as etapas que marcaram sua trajetória e a causalidade nos fios que a trouxeram; compreender o contexto urbano, que incorpora as contradições do mundo contemporâneo no espaço que desempenha a multiplicidade de funções: espaço de trabalho e lazer; espaço para produzir e também para consumir; espaço que alberga e estimula o novo, o tecnológico, o futuro, mas também preserva e valoriza o patrimônio histórico, a memória e a identidade das suas gentes.”⁴⁰⁹ (tradução nossa)

Esse esforço coletivo forjou uma identidade muito específica para a MAESA e junto com outras atividades na região, configuraram um importante acervo territorial que a OUC MAESA deve incorporar. Conforme assevera a Declaração de Quebec (2008),

A noção de espírito do lugar, para compreender melhor a natureza dos monumentos vivos e permanentes, sítios e paisagens culturais, dá uma forte herança dinâmica, ampla e inclusiva e cultural. O espírito do lugar existe, de uma forma ou de outra, em praticamente todas as culturas do mundo e é refletido especialmente em bens intangíveis mesmo sobrenaturais, do lugar. Não só. **O espírito do lugar é construído por seres humanos, em resposta às necessidades sociais.** Aqueles que vivem lá são considerados hoje como a melhor garantia de sua memória, sua vitalidade, sua continuidade, inclusive a espiritualidade. As pessoas é que fazem, mantêm e embelezam o Espírito do lugar.⁴¹⁰ (grifos nossos)

Os bens do patrimônio cultural não são isolados do meio em que se encontram, uma vez que seu reconhecimento cultural pressupõe um conteúdo material e imaterial que o envolve.

⁴⁰⁷ Do original: “*Maesa personifies a time, a legacy, a history that is common to the different social groups represented in the city, although each group has a different experience, memory and relationship with it and its representativeness.*” (CORÁ, Jaqueline Maria; CÉSAR, Pedro Alcântara Bittencourt; HERÉDIA, Vania Beatriz Merlotti. Industrial heritage as a tourism possibility. *Cultural Tourism: New Products Tendencias*, [S. l.], v. 7, n. 4, p. 304-319. 31 dez. 2019. Disponível em: <https://www.jsod-cieo.net/journal/index.php/jsod/article/view/213>. Acesso em: 20 fev. 2021, p. 313.)

⁴⁰⁸ Expressão advinda do *Talian*, que representa o imaginário de “terra da fartura.” (tradução livre)

⁴⁰⁹ Do original: “[...] *the requalification of Maesa means understanding the steps that marked its trajectory and the causality in the threads that brought it here; understand the urban context, which incorporates the contradictions of the contemporary world in the space that performs the multiplicity of functions: work and leisure space; space to produce and also to consume; space that houses and stimulates the new, the technological, the future, but also preserves and values the historical heritage, memory and identity of its people.*” (CORÁ; CÉSAR; HERÉDIA, 2019, p. 315.)

⁴¹⁰ ICOMOS. Declaração de Quebec, 2008.

Os bens tombados compõem um entorno que deve ser delimitado e protegido enquanto território cultural, de modo que os bens imóveis protegidos por Inventário compõem a ambiência que contribui com sua sustentação cultural. Normalmente, a área de influência dos bens protegidos congrega uma diversidade de outros bens que colaboram com a sustentação das narrativas históricas do lugar, ampliando a importância dos bens protegidos, implicando consequências jurídicas de proteção de forma solidária aos demais imóveis em um determinado espaço territorial.

Por isso, é fundamental esclarecer a natureza do objeto de proteção que o Complexo MAESA representa e entender a mobilização social que é criada e mantida acerca do patrimônio cultural e pode ser adequadamente desenvolvida a partir da arqueologia industrial, enquanto metodologia de preservação.

3.1.3.2 A Arqueologia Industrial

O território cultural diz respeito à lógica dos sujeitos (os atores da cena), no sentido da apropriação da história que se desenvolveu sobre um determinado lugar em um dado momento no tempo. Mais do que a recuperação funcional de conjuntos edificados protegidos, os bens culturais carregam consigo valores que afloram para além do óbvio, tal como ocorre na arqueologia industrial. Mais do que o resgate da história de implantação e estruturação de empreendimentos oriundos do período industrial, é na história de superação⁴¹¹ dos grupos formadores desta memória material e imaterial que são revelados os fragmentos de identidade coletiva, de governo e de empresários (lógica patrimonial), bem como de grupos operários (lógica memorial), que se alinham na estruturação das narrativas históricas que a museologia, enquanto corpo social científico, pode sistematizar.

Segundo Kühn, o arquiteto italiano Giovanni Carbonara ensina que na Inglaterra do século XIX, mais especificamente na década de 1950, a tutela dos equipamentos industriais e das singularidades da arquitetura industrial que apresentam, são formatados sob o espectro da arqueologia industrial e afirma que a chave deste tipo de bem cultural está contida no acervo dos elementos que invocam aspectos culturais, humanísticos e espirituais que os compõem.⁴¹²

⁴¹¹ A história de superação envolve toda a comunidade, no sentido das adversidades enfrentadas quando do início da chegada dos imigrantes italianos (entre outros) e os esforços de uma comunidade para que se estabelecessem na região.

⁴¹² KÜHL, 2008. p. 9-13. Giovanni Carbonara é arquiteto italiano, especialista em Estudo e Restauro de Monumentos pela *Sapienza Università di Roma* e diplomado pelo ICCROM de Roma.

Para Kühn, isto decorre do fato que as atividades produtivas associadas ao trabalho vinculam as pessoas às transformações econômicas e políticas no território, conferindo assim, elevado valor afetivo e simbólico aos bens do legado da industrialização. Portanto, a abordagem ao patrimônio industrial constitui uma disciplina à parte, cujo legado é amplo e multidisciplinar, onde as razões para a sua preservação repercutem numa forma diferenciada de atuação, no sentido das interconexões entre o restauro do objeto (arquitetônico), o planejamento territorial⁴¹³ e o destinatário que é a sociedade.

Para Kühn, a combinação dos temas relacionados aos bens culturais “ajudam a delimitar problemas, estabelecendo referenciais que são contribuições significativas para seus campos disciplinares e importantes recursos para a reflexão. Ajudam a circunscrever campos [...] [e ajudam] na definição daquilo que de fato é pertinente a ele [...].”⁴¹⁴ No restauro, o “passar do não-ser ao ser” – a *poiesis* referida por Platão⁴¹⁵ – a técnica (oriunda do período da industrialização), que transforma os vestígios do passado em presente, identificando os elementos que tornam o “ato presente” em uma ação para o futuro. Nesse sentido, o restauro é entendido com um ato crítico de projeto e criatividade sobre a obra.⁴¹⁶

Assim, as Cartas Patrimoniais editadas reafirmam as discussões realizadas em fóruns de discussão transdisciplinares ao longo do tempo e denotam a evolução do entendimento acerca dos objetos de tutela cultural, bem como apontam recomendações quanto à abordagem aos elementos que estão envolvidos nas intervenções. Mais especificamente, a Carta de Nizhny Tagil, criada em 2003 pelo *The International Committee for the Conservation of the Industrial Heritage* (TICCIH),⁴¹⁷ norteia a proteção do patrimônio industrial em nível internacional e propõe o estudo e conservação dos testemunhos dos processos de fabricação desenvolvidos.

O marco temporal do patrimônio industrial abarca os períodos pré e protoindustriais, sendo mais expressivo na segunda metade do século XVIII até a atualidade. Segundo o documento, na Europa, a Revolução Industrial desencadeou um fenômeno histórico que marcou a humanidade até os dias atuais.⁴¹⁸ Nesse sentido, as edificações e estruturas industriais, processos, artefatos, inclusive as paisagens das quais integravam, constituem um fato histórico significativo a ser preservado para as presentes e futuras gerações.

⁴¹³ KÜHL, 2008, p. 22-23.

⁴¹⁴ KÜHL, 2008, p. 29.

⁴¹⁵ PLATÃO. O Banquete. Tradução de J. Cavalcante de Souza. Rio de Janeiro: Difel, 2003 p. 151 *apud* KÜHL, 2008, p. 31.

⁴¹⁶ KÜHL, 2008, p. 31-32.

⁴¹⁷ Comissão Internacional para a Conservação do Patrimônio Industrial.

⁴¹⁸ KÜHL, 2008, p. 51.

Carta de Nizhny Tagil

1. Definição de património industrial

1 A Carta do Património Industrial deverá incluir as importantes Cartas anteriores, como a Carta de Veneza (1964) e a Carta de Burra (1994), assim como a Recomendação R (90) 20 do Conselho da Europa.

O património industrial compreende os vestígios da cultura industrial que possuem valor histórico, tecnológico, social, arquitectónico ou científico. Estes vestígios englobam **edifícios e maquinaria**, oficinas, fábricas, minas e locais de processamento e de refinação, entrepostos e armazéns, centros de produção, transmissão e utilização de energia, meios de transporte e todas as suas estruturas e infra-estruturas, assim como os locais onde se desenvolveram actividades sociais relacionadas com a indústria, tais como habitações, locais de culto ou de educação.

A arqueologia industrial é um método interdisciplinar que estuda todos os vestígios, materiais e imateriais, os documentos, os artefactos, a estratigrafia e as estruturas, as implantações humanas e as paisagens naturais e urbanas, criadas para ou por processos industriais. A arqueologia industrial utiliza os métodos de investigação mais adequados para aumentar a compreensão do passado e do presente industrial.

[...]

2. Valores do património industrial [...]

O património industrial representa o testemunho de actividades que tiveram e que ainda têm profundas consequências históricas. As razões que justificam a protecção do património industrial decorrem essencialmente do **valor universal** daquela característica, e não da singularidade de quaisquer sítios excepcionais.

O património industrial reveste um valor social como parte do registo de vida dos homens e mulheres comuns e, como tal, confere-lhes um importante sentimento identitário. Na história da indústria, da engenharia, da construção, o património industrial apresenta um valor científico e tecnológico, para além de poder também apresentar um valor estético, pela qualidade da sua arquitectura, do seu design ou da sua concepção.

Estes valores são intrínsecos aos próprios sítios industriais, às suas estruturas, aos seus elementos constitutivos, à sua maquinaria, à sua paisagem industrial, à sua documentação e também aos registos intangíveis contidos na memória dos homens e das suas tradições.⁴¹⁹ (grifos nossos)

A Carta de Nizhny Tagil afirma, ainda, que os valores associados ao processo de industrialização transcendem o objeto edificado, pois reconhecem o valor universal e social às pessoas comuns, ou seja, é referência aos trabalhadores, à comunidade e à paisagem cultural que o património industrial integra. Refere ainda, que a protecção destes bens deve incluir a consulta e a participação das comunidades locais, portanto, integrar políticas públicas no planeamento territorial. Veja-se:

[...] a sua protecção legal deve ter em consideração a sua natureza específica. Ela deve ser capaz de proteger as fábricas e as suas máquinas, os seus elementos subterrâneos e as suas estruturas no solo, os complexos e os conjuntos de edifícios, assim como as paisagens industriais. As áreas de resíduos industriais, assim como as ruínas, devem ser protegidas, tanto pelo seu potencial arqueológico como pelo seu valor ecológico.

⁴¹⁹ THE INTERNATIONAL COMMITTEE FOR THE CONSERVATION OF THE INDUSTRIAL HERITAGE. *Carta de Nizhny Tagil*. 2003. Disponível em: <https://ticcihbrasil.com.br/cartas/carta-de-nizhny-tagil-sobre-o-patrimonio-industrial/>. Acesso em: 15 jan. 2021.

Programas para a conservação do património industrial devem ser integrados nas políticas económicas de desenvolvimento assim como na planificação regional e nacional.⁴²⁰

Kühl leciona que a arqueologia industrial trata do estudo, análise e registro dos testemunhos e vestígios da industrialização quando reconhecida como bem cultural e remete à tecnologia que apoia as técnicas produtivas. No que se refere à museologia, a autora ressalta a importância do Inventário e estudos histórico-documentais, bem como iconográfico, analítico-descritivo e comparativo dos bens relacionados às atividades produtivas, de modo a permitir melhor compreensão do processo industrial. Ademais, ressalta que os remanescentes produtivos e o maquinário existentes devem ser preservados *in situ*, na forma da preservação da memória do trabalho.⁴²¹

A partir desta convergência de entendimento segundo o qual o patrimônio industrial não se encerra na preservação dos edifícios industriais, mas se amplia num território que se constrói e se afirma socialmente sob a influência da atividade econômica, temos então diversos lugares que compõem e sustentam narrativas históricas, que se constituem na forma do Museu de Território. A Lei Federal nº 11.904/2009 institui o Estatuto de Museus e dispõe sobre o tema:

Estatuto de Museus

Art. 1º Consideram-se museus, para os efeitos desta Lei, as instituições sem fins lucrativos que conservam, investigam, comunicam, interpretam e expõem, para fins de preservação, estudo, pesquisa, educação, contemplação e turismo, conjuntos e coleções de valor histórico, artístico, científico, técnico ou de qualquer outra natureza cultural, abertas ao público, a serviço da sociedade e de seu desenvolvimento.

Parágrafo único. Enquadrar-se-ão nesta Lei as instituições e os processos museológicos voltados para o trabalho com o patrimônio cultural e o território visando ao desenvolvimento cultural e socioeconômico e à participação das comunidades.⁴²²

Cumprido considerar que no tema do patrimônio industrial, os critérios de salvaguarda dos monumentos históricos (arquitetura) repercutem, em especial, nos valores associados à antiguidade que estratificam na obra as marcas do tempo, sem prescindir dos demais valores aplicáveis aos bens industriais, tais como seu valor artístico.⁴²³ A partir do reconhecimento dos bens culturais, a preservação ocorre pela via legal – normalmente por Inventário, Tombamento e no uso dos espaços pelas pessoas. É notório o entendimento de que o uso é a melhor forma de

⁴²⁰ THE INTERNATIONAL COMMITTEE FOR THE CONSERVATION OF THE INDUSTRIAL HERITAGE. Carta de Nizhny Tagil. 2003.

⁴²¹ KÜHL, 2008, p. 46-47 e 51.

⁴²² BRASIL. *Lei nº 11.904, de 14 de janeiro de 2009*. Institui o Estatuto de Museus e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/11904.htm. Acesso em: 15 jan. 2021.

⁴²³ KÜHL, 2008, p. 63.

preservação de um espaço, mas para que esta utilização aconteça, devem ser realizados estudos técnicos e empregadas técnicas de reabilitação nos bens edificados.

Consoante o contrato realizado pelo Município para a elaboração do Plano Geral do Conjunto Edificado MAESA,⁴²⁴ para a definição das técnicas de restauração e conservação do bem cultural, no contexto da preservação, Kühl ressalta que os trabalhos de restauro devem ser realizados por empresas com equipes qualificadas, tanto para projeto, quanto para fiscalização das obras, uma vez que o restauro arquitetônico é campo de alta formação no âmbito da arquitetura. Por isso, as questões específicas de restauro devem ser conduzidas de modo científico e praticadas de forma ética, utilizando de conceitos, princípios e critérios apropriados para intervenções nas obras e sítios históricos,⁴²⁵ garantindo que não ocorra uso abusivo ou inadequado dos bens culturais.

Diversas técnicas existem para serem utilizadas, mas dependem da natureza do bem cultural, das técnicas construtivas empregadas, bem como da utilização que se pretende dar aos espaços, além da previsão de elementos de segurança e infraestruturas contemporâneas. A saber, os principais tipos de intervenção em bens culturais são o restauro, *retrofit*, reabilitação e reforma, entre outros.^{426 427}

3.1.3.3 Os Sítios Urbanos e o Museu de Território

A interdisciplinaridade inerente ao patrimônio industrial, ao território e à sociedade, permite que a sociedade entenda sua própria evolução, pois a memória é indissociável da identidade, de modo que a observação das Cartas Patrimoniais encontra maior destaque na articulação de recomendações e diretrizes de uma forma prescritiva e funcional. A partir da Carta de Atenas (1931) a proteção e conservação dos bens culturais, inicialmente eram referenciados de forma isolada, mas com a ampliação dos debates, na Carta de Veneza (1964) a salvaguarda dos bens isolados é ampliada para os monumentos, sítios e centros históricos,

⁴²⁴ Concorrência Pública nº 80/2020. Tema a ser desenvolvido no tópico das Contratações Públicas Sustentáveis.

⁴²⁵ KÜHL, 2008, p. 113.

⁴²⁶ O restauro é uma disciplina que se aproxima da definição de Cesare Brandi, quando se refere a um momento metodológico que reconhece a obra de arte, que se vincula ao conhecimento científico enquanto crítica de arte, estética e história. (KÜHL, 2008, p. 71.)

⁴²⁷ O *retrofit* remete às obras de adequação funcional de construções frente à normas técnicas e atualização por tecnologias contemporâneas. A reabilitação remete à uma intervenção que promove mudança do uso original dos espaços, enquanto que a reforma, designa obras que corrigem ou dão forma melhor para um espaço, cujo termos variam como requalificação, remodelação ou renovação. (DAUDÉN, Júlia. O que são e quais as diferenças entre retrofit, reabilitação e restauro? *ArchDaily*. 13 abr. 2020. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/937253/o-que-sao-e-quais-as-diferencas-entre-retrofit-reabilitacao-e-restauro?> Acesso em: 15 jan. 2021.)

incluindo as paisagens e os elementos da natureza.

A Declaração de Estocolmo (1972) elaborada na Assembleia Geral das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente Humano, alerta para os riscos que ameaçam o meio ambiente e recomenda a corresponsabilização na preservação dos ecossistemas ambientais na comunidade internacional, de modo que o desenvolvimento econômico e social possa integrar a tecnologia visando a solução de problemas e o bem-estar comum. No mesmo ano, sinergicamente, a Convenção de Paris (1972)⁴²⁸ define recomendações para a preservação do Patrimônio Cultural e do Patrimônio Natural.

Logo a seguir, a Declaração e o Manifesto de Amsterdã (1975)⁴²⁹ recomenda a ação do Estado na preservação do patrimônio cultural, passando a integrar o planejamento territorial a fim de garantir a permanência dos habitantes e comunidades locais na forma de uma Conservação Integrada e, ainda, a repartição de benefícios, a importância de previsão orçamentária e do financiamento dos projetos de intervenção.

Outros documentos importantes são a Carta de Washington (1986), Carta Internacional para a Salvaguarda das Cidades Históricas, que trata dos planos de salvaguarda na integração da infraestrutura urbana com os centros e bairros históricos; a Carta Petrópolis (1987), elaborada no 1º Seminário Brasileiro para Preservação e Revitalização de Centros Históricos, que aponta os instrumentos de planejamento urbano para a preservação e conservação dos sítios históricos como o Tombamento e o Inventário, entre outros. Tem-se, ainda, a reafirmação da Declaração de Estocolmo na Carta do Rio (1992), criada na Conferência Geral das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento, que propõe novos acordos internacionais visando a integridade global do patrimônio histórico mundial.⁴³⁰

Consoante Kühl, a partir da década de 1990 foi possível verificar que as concepções foram sendo ampliadas e os fragmentos históricos quando isolados se mostraram insatisfatórias enquanto núcleo de proteção. Percebeu-se que áreas envoltórias de proteção maiores apresentavam resultados melhores, passando de uma proteção por “ilhas”, para uma “rede” de bens culturais, ou “mosaicos” que compõem equilíbrio ao território. Esse entendimento holístico da paisagem permite perceber uma composição do espaço na forma de tesselas (peças) que compõem o mosaico do território. Assim, supõe-se que as peças do mosaico não sejam

⁴²⁸ IPHAN. *CONVENÇÃO de Paris*. Cartas Patrimoniais. 1972. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>. Acesso em: 15 jan. 2021.

⁴²⁹ IPHAN. *DECLARAÇÃO de Amsterdã*. Cartas Patrimoniais. 1975. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>. Acesso em: 15 jan. 2021.

⁴³⁰ IPHAN. *Cartas Patrimoniais*. [2021]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>. Acesso em: 20 set.2019.

desconexas, mas apresentem funções que compõem a paisagem cultural, o qual permite-se selecionar o que preservar e como preservar.⁴³¹ A autora sintetiza isso fazendo uma reflexão:

O mesmo raciocínio aplica-se aos problemas das áreas e bairros industriais, que são tesselas inseridas dentro de uma composição maior, que é a cidade, em que cada tessela é analisada numa escala mais compatível com suas características e problemas. [...] São mosaicos em que cada peça tem sua particularidade, mas que fazem parte de um organismo que deve ser entendido como um inteiro, e não apenas como o somatório de partes isoladas. Deve-se buscar a integração, disciplinar e territorial, fazendo com que as propostas para essas áreas atuem de modo orgânico com a cidade em sua complexidade.⁴³²

A pesquisadora aponta como exemplo a região da Estação da Luz em São Paulo⁴³³ que, ao transformar um território em um polo cultural, deve-se empreender um plano completo que atenda aos edifícios históricos e culturais, ao mesmo tempo que trabalha com toda a zona dentro do mosaico da cidade. Desse modo, essas ações repercutem no território e conseguem promover a transformação (regeneração) de toda a região e promove a articulação o papel de uma determinada região (Estação da Luz) a partir de sua vocação, observando aspectos sociais, memoriais e simbólicos, no sistema urbano (tessela) na qual ela pertence.⁴³⁴

Um outro ponto da abordagem apresentada por Kühl e que remete diretamente a proposta desta pesquisa acerca dos instrumentos de planejamento associados aos projetos urbanos que tem como objeto o patrimônio cultural, *in verbis*:

Por certo, inventários sistemáticos e planos diretores para áreas extensas, ligados às propostas para a cidade como um todo, são instrumentos mais eficazes para se tomarem decisões que sejam resultado de análises judiciosas e não de pânico. Um planejamento articulado, informado através da análise pormenorizada dos bens culturais existentes, fornece meios para [...] uma efetiva inserção na realidade socioeconômica, política e cultural. [...] a ausência de planos urbanísticos completos e informados quanto aos monumentos históricos não exime a sociedade da responsabilidade pela preservação destes bens. [...] Na ausência de projetos mais abrangentes, os resultados podem não ter o impacto desejado na articulação com a cidade e, às vezes, nem mesmo com o entorno imediato. [...] Os princípios da restauração são, pois, meios necessários, na presença ou ausência dos planos diretores.⁴³⁵

Em Caxias do Sul, com a curadoria da pesquisadora e museóloga Tânia Maria Zardo Tonet, foi instituído no Bairro Galópolis um Museu de Território, sob o tema do legado da indústria têxtil no Município. Inaugurado dia 17 de agosto de 2019, na data comemorativa ao

⁴³¹ KÜHL, 2008, p. 128-130.

⁴³² KÜHL, 2008, p. 140.

⁴³³ A Estação da Luz integra a Operação Urbana Consorciada Centro em São Paulo.

⁴³⁴ KÜHL, 2008, p. 142.

⁴³⁵ KÜHL, 2008, p. 144-145.

Dia Nacional do Patrimônio Cultural, em homenagem ao jurista Rodrigo Melo Franco de Andrade,⁴³⁶ primeiro presidente do IPHAN (antigo SPHAN). O projeto foi realizado pelo Instituto Hércules Galló e apoiado pela Lei de Incentivo à Cultura municipal (LIC), com patrocínio da FSG Centro Universitário da Serra Gaúcha.

A proposta da curadora Tonet foi formatada a partir de um conceito inovador no Brasil, a Nova Museologia, que amplia o conceito do monumento e das coleções históricas para uma proposta de museu a céu aberto, que inclui a comunidade, promove um diálogo cultural no sentido material e imaterial e musealiza o território na sua riqueza ambiental e cultural.⁴³⁷

O Instituto Hércules Galló realizou na primeira fase, em 2015, o restauro das edificações da residência de Hercules Galló, que marcou o legado na indústria têxtil de 1894 no Município, onde a proposta de intervenção nas casas foi concluída e apresentada à comunidade em novembro de 2012. Foi realizado um convênio entre o Instituto Hércules Galló e a Secretaria Municipal de Cultura para o acesso da comunidade, turistas e estudantes ao casario, aberto à visitação pública. Uma segunda fase do projeto, em 2019, mapeou com a comunidade outros 14 pontos que integram a narrativa cultural do lugar, alcançando a autenticidade da riqueza cultural da localidade. O projeto procurou promover a identidade local através do turismo cultural ao associar as vivências na Vila Operária, as entidades associativas, institucionais e religiosas, bem como congregar o capital natural e cultural da vila, através da integração com o meio ambiente natural do Arroio Pinhal e da Cascata Véu de Noiva.⁴³⁸

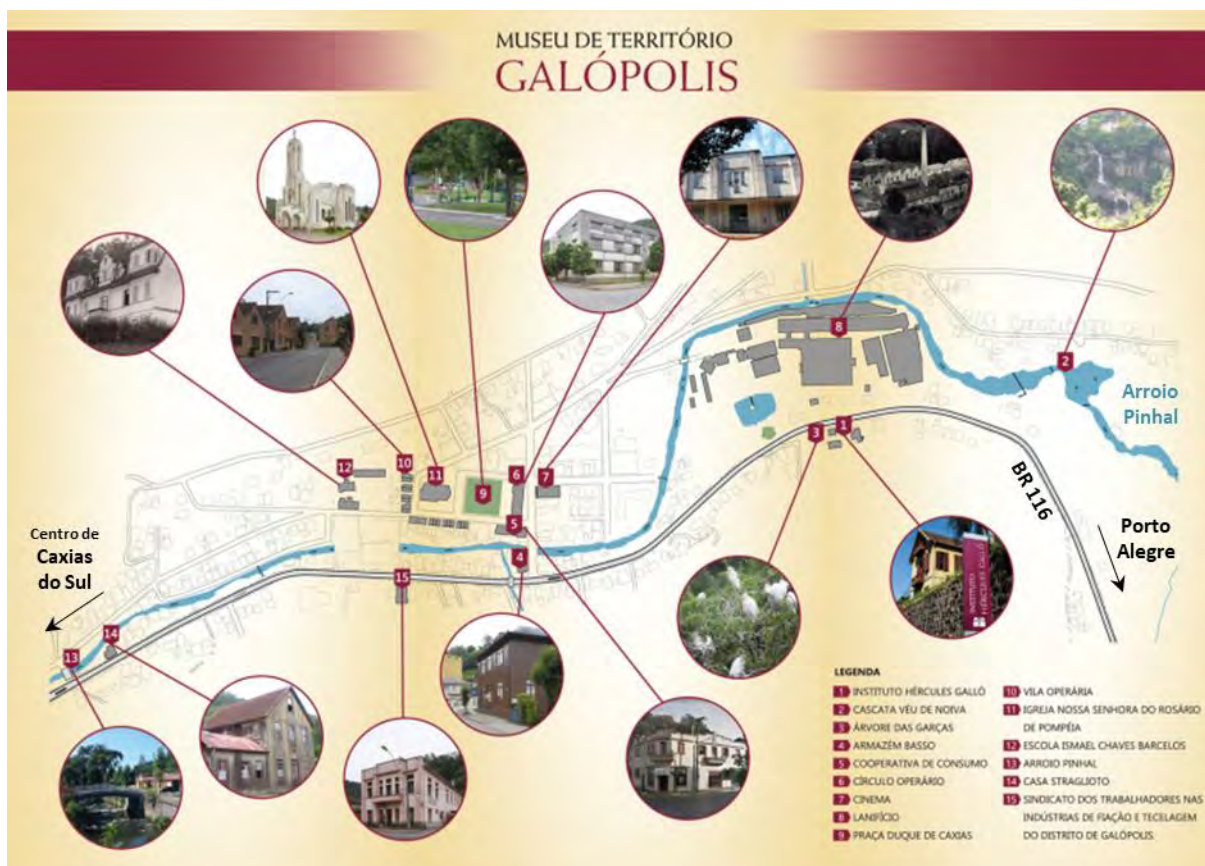
O Museu de Território de Galópolis empresta experiência ao Município na formatação e implantação de um museu a céu aberto, instituindo-se a partir de uma narrativa que congrega a diversidade de bens culturais no espaço. Ainda, abre espaço para discutir a importância dos centros interpretativos, que se refere aos lugares organizados para receber as pessoas e instruí-las para a imersão cultural, contextualizando o território e os elementos que compõem o patrimônio cultural, bem como suas relações com o território e a comunidade local (Figura 22).

⁴³⁶ O Prêmio Rodrigo Melo Franco de Andrade, é a maior premiação nacional no campo do Patrimônio Cultural que valoriza iniciativas em favor da preservação dos bens culturais no Brasil.

⁴³⁷ CAXIAS DO SUL. *Prefeito prestigia a inauguração do Museu de Território de Galópolis*. Notícias. 28 nov. 2015. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2015/11/prefeito-prestigia-a-inauguracao-do-museu-de-territorio-de-galopolis>. Acesso em: 15 jan. 2021.

⁴³⁸ GUIA DE CAXIAS DO SUL. *Galópolis Museu de Território*. 2019. [S.n.; S.d.]. Disponível em: <https://www.guiadecaxiasdosul.com/turismo/passeios/galopolis-museu-de-territorio/galopolis-museu-de-territorio>. Acesso em: 15 jan. 2021.

Figura 22 – Galópolis – Museu de Território



Fonte: Adaptado de Guia de Caxias do Sul, 2019.

Os centros interpretativos são normalmente utilizados em cidades turísticas, uma vez que recebem um público visitante com conhecimento limitado acerca da integração dos bens culturais e funcionam de forma estratégica em uma determinada região cultural. Por isso, mais do que um local que promove a educação patrimonial, ali são recebidos pesquisadores de áreas multidisciplinares para intercâmbio científico, por isso, são centros de pesquisa permanentes. Outrossim, as fragmentações identitárias culturais referidas pelo teórico cultural e sociólogo britânico Stuart Hall,⁴³⁹ podem ser melhor compreendidas, de modo que as equipes envolvidas nestes centros interpretativos⁴⁴⁰ possuem capacitação técnica inclusiva, para cogerção com a

⁴³⁹ HALL, Stuart. *A identidade cultural na pós-modernidade*. Tradução de Tomaz Tadeu da Silva e Guaracira Lopes Louro. 11 ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2006. p. 7-22. Stuart Hall foi um intelectual que entendia o ser humano como produtor e consumidor da cultura. Na obra, ele reflete acerca das fragmentações identitárias referem a uma crise de identidade oriunda de uma “perda de um sentido de si” no processo de globalização, no que diz respeito às concepções de identidade dos sujeitos do Iluminismo (o indivíduo totalmente centrado e consciente de si e individualista), o sujeito sociológico (que revela a complexidade do mundo moderno e as relações, numa concepção interativa com as outras pessoas) e o sujeito pós-moderno (as relações são constantemente transformadas e as identidades internas passam a ser contraditórias).

⁴⁴⁰ Os centros interpretativos são lugares que tem a função de preparar o contexto e os elementos culturais que os visitantes irão conhecer, de modo a permitir uma melhor experiência dos usuários quando participam e interagem com o meio ambiente cultural.

comunidade local e educação patrimonial com o público visitante – diversificado por sua região de origem, idioma e faixa etária.⁴⁴¹

Para Corá, César e Herédia, a MAESA representa uma lógica memorial dos caxienses, tanto para o grupo empresarial local, quanto para os trabalhadores da indústria da metalurgia, pois remete à uma época que representou a superação das adversidades e o alinhamento da força de trabalho de, pelo menos, três gerações de famílias de trabalhadores. Nesse sentido,

[...] o legado Eberle. O nome ‘Eberle’ invoca a indústria, o trabalho e o espírito empreendedor e tem um forte simbolismo na história do trabalho da cidade. O metalúrgico Abramo Eberle foi o responsável pela formação da mão de obra qualificada de gerações de metalúrgicos que tiveram, além da oportunidade de aprender uma profissão, também de obter um emprego duradouro e, em muitos casos, a oportunidade de empreender o próprio negócio [...]⁴⁴² (tradução nossa)

A história que envolve a saga do imigrante é refletida na construção da empresa Metalúrgica Abramo Eberle, pois apresenta significado do desenvolvimento socioeconômico do Município, ao mesmo tempo que possui um reconhecimento identitário com a história política, empresarial e dos trabalhadores, culminando por aproximar a comunidade como um todo. Acerca disso, Corá, César e Herédia ensinam:

Esses aspectos característicos da trajetória econômica da cidade também marcam a história das famílias, sejam elas imigrantes ou aquelas que há muito vêm se apropriando da cidade e de seu jeito de ser. Portanto, o discurso, tanto do setor público, quanto do privado, mostra a cidade como um modelo de desenvolvimento baseado no trabalho e na saga empresarial que caracteriza essa região.⁴⁴³ (tradução nossa)

É lógico que numa cidade marcada pela industrialização, existem diversos exemplares de edificações que colaboram para a narrativa histórica no Município, mas na MAESA os atores que constituíram a história estão presentes⁴⁴⁴ e, na região onde o complexo está implantado

⁴⁴¹ PETERSEN, Arthur. *Gestão do Turismo em Sítios do Patrimônio Mundial. Manual prático para gestores de Sítios do Patrimônio Mundial*. Paris, FR: UNESCO; Brasília, DF: IPHAN, 2019. Vol. 1. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/gestao_do_turismo_em_sitios_do_patrimonio_mundial.pdf. Acesso em: 02 fev. 2021, passim.

⁴⁴² No original: [...] *the Eberle legacy. The name ‘Eberle’ invokes industry, work and entrepreneurial spirit and has a strong symbolism in the city’s labor history. Metallurgical Abramo Eberle was responsible for training the skilled workforce-generations of metallurgists who had, in addition to the opportunity to learn a trade, also to obtain a lasting job and, in many cases the opportunity to undertake their own business [...]* (CORÁ; CÉSAR; HERÉDIA, 2019, p. 313-14.)

⁴⁴³ No original: *These characteristic aspects of the city’s economic trajectory also mark the history of families - whether immigrants or those who have long since come and appropriated the city and its way of being. Therefore, the discourse, from both the public and private sectors, shows the city as a development model based on work and the entrepreneurial saga that characterizes this region* (CORÁ; CÉSAR; HERÉDIA, 2019, p. 310.)

⁴⁴⁴ O afastamento temporal, desde a década de 1950 até a atualidade, ainda conta com a presença dos atores que, direta ou indiretamente, vivenciaram o período produtivo na MAESA, onde muitos deles são sensíveis ao tema da preservação cultural, tendo em vista a diversidade de iniciativas pela preservação do equipamento industrial.

compartilham-se fatos importantes na história do Município, que é possível perceber quando da identificação de lugares de reconhecido valor natural e cultural na escala do bairro (Figura 24). Assim, a Fábrica 2 deu forma a uma atividade industrial metalúrgica que envolveu a formação do espaço urbano e, praticamente, toda a sociedade durante longo período de tempo.

Figura 23 – Mapa de bens culturais e área de influência da MAESA.



Fonte: Adaptado de SEPLAN – GeoCAXIAS, 2021. Google Maps: <https://goo.gl/maps/Rx7KBfHNHJ1RE6A69>.

Nesse sentido, para a realização do planejamento urbano, dispõe-se de um rol de elementos históricos e bens culturais com importante carga simbólica no território, cuja tradição (industrial) é alavancada pelo sítio arqueológico presente na MAESA (Fábrica 2) com o acervo do maquinário histórico *in situ*, o Pátio Eberle (Fábrica 1) no Centro Histórico, o SENAI, o Colégio Emílio Meyer, a Igreja N. Sra. de Lourdes, o Arquivo Histórico, a Av. Júlio de Castilhos, a Rodovia BR 116 – antiga Estrada Getúlio Vargas – a antiga indústria Gazola e o Monumento Nacional ao Imigrante, entre tantos outros bens culturais mapeados e inventariados como patrimônio cultural nesta região. Assim, pode-se concluir que a MAESA constitui peça-chave no mosaico cultural da história e do processo de industrialização em Caxias do Sul.

Conforme ensina Miranda, a Lei Federal nº 3.924/1961 define o regime jurídico específico para os bens de valor arqueológico. Ademais, norteado pelo Princípio da Prevenção, independente de excepcionalidade, “a proteção jurídica conferida ao sítio arqueológico é preexistente ao registro, sendo esta providência uma formalidade administrativa não

constitutiva, mas meramente enunciativa.”⁴⁴⁵ Desse modo, os temas da arqueologia industrial e do Museu de Território se mesclam, uma vez que o desenvolvimento econômico influencia e é influenciado pelo seu entorno e ambiências legítimas. Portanto, é fundamental que as áreas dos bens tombados e inventariados estejam demarcadas, de modo que no Plano Diretor sejam aplicados os instrumentos da Política Urbana, de modo a orientar as políticas públicas com maior eficácia e eficiência para a comunidade.

3.1.3.4 Reabilitação Urbana em Áreas Centrais

Os programas existentes do Governo Federal que promovem os centros urbanos permitem expressar a diversidade das funções das cidades, revelando modos de fazer, práticas, histórias e memórias culturais.⁴⁴⁶ A reabilitação dos centros urbanos significa:

REABILITAR um centro urbano significa recompor, através de políticas públicas e de incentivos às iniciativas privadas, suas atividades e vocações, habilitando novamente o espaço para o exercício das **múltiplas funções urbanas**, historicamente localizadas naquela área, que fizeram de sua **centralidade** uma referência para o desenvolvimento da cidade.⁴⁴⁷ (grifos nossos)

A formação das cidades antigas tendeu a ocorrer, geograficamente, no centro dos territórios, portanto os referenciais de oportunidades, memórias e identidade (centralidades), que compõem o acervo de prédios e infraestruturas antigas, conferem ao espaço características singulares no território. Em paralelo, com os processos históricos, o crescimento urbano e as mudanças na matriz econômica destas centralidades, os espaços centrais foram mudando ao longo do tempo, incentivando o desenvolvimento para outras áreas no território, ocasionando alteração nas dinâmicas urbanas, deterioração dos espaços e o esvaziamento habitacional. Com esta condição, os Centros Históricos são locais que precisam da elaboração de planos de preservação de seus sítios históricos, que normalmente são realizados pelo Estado,⁴⁴⁸ com o apoio da comunidade.

⁴⁴⁵ MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. Regime jurídico dos sítios arqueológicos históricos no Brasil. In: *Estudos de direito do patrimônio cultural*. RODRIGUES, José Eduardo Ramos; MIRANDA, Marcos Paulo de Souza (Orgs.). Belo Horizonte: Fórum, 2012, p. 314-315.

⁴⁴⁶ Até 2018 o Governo Federal manteve capacitação do Programa de Reabilitação de Áreas Urbanas Centrais através da plataforma CAPACIDADES, Programa de Capacitação das Cidades, cujos conteúdos continuam disponíveis no link <http://www.capacidades.gov.br>.

⁴⁴⁷ BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Manual de Reabilitação Urbana de Áreas Centrais*. Apostila. Brasília: Ministério das Cidades, 2008. p. 7.

⁴⁴⁸ Conforme o capital natural e cultural da cidade, o Estado pode se envolver através de todos os entes federativos, e assim, alcançar apoios, colaboração e cooperação com agências nacionais e internacionais de financiamento da proteção do Patrimônio cultural.

Especialmente na década de 1970, o Estado foi agente protagonista na proteção de áreas urbanas centrais, apresentando planos urbanísticos para os centros históricos, prevendo financiamento de programas habitacionais específicos para sítios históricos, como através do Banco Nacional da Habitação (BNH). Para tanto, o Poder Público como o apoio de outras instituições, tais como o Ministério da Cultura, do Turismo e, ainda, o IPHAN e a UNESCO, tiveram papel importante ao promover programas de recuperação de imóveis privados em centros históricos, a exemplo do Programa Monumenta, que financiou através da Caixa Econômica Federal (CAIXA) projetos de recuperação e reabilitação nestas áreas.⁴⁴⁹

Além disso, como alternativa de fontes de financiamento, existem outras agências de fomento que financiam e apoiam projetos dessa natureza, normalmente via editais de seleção de projetos. Também existem programas de apoio financeiro via editais em diversos órgãos governamentais, tais como Leis de Incentivo à Cultura Municipal, Estadual e Federal, agências BNDES⁴⁵⁰ e instituições como o Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul (CAURS)⁴⁵¹.

Este escopo de projetos de revitalização demonstra exemplos da carteira de projetos que um programa de reabilitação desta natureza acolhe. Inclusive, projetos correlacionados, tais como acessibilidade, infraestrutura urbana e desenvolvimento socioeconômico normalmente são integrados ao escopo, ou ocorrem de forma concomitante à execução das obras de restauro e/ou a recuperação de calçadas, por exemplo. Simultaneamente à preservação de prédios históricos públicos e privados, a partir de um planejamento territorial mais amplo, projetos correlatos que tratam de revisão logística de redes de infraestrutura urbana (energia, lógica e drenagem) e de transformações na estrutura viária são acolhidos por Operações Urbanas Consorciadas e podem ser realizados de forma coordenada, combinando fontes de financiamento, recursos incentivados e aqueles oriundos da captura de mais-valias do território.

A exemplo disso, no Rio Grande do Sul, Pelotas e Porto Alegre tiveram o apoio do Programa Monumenta, apresentando em Porto Alegre ações que integram obras em

⁴⁴⁹ DIOGO, Érica (Org.). *Programa Monumenta: recuperação de imóveis privados em centros históricos*. Brasília, DF: Iphan, 2009. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColReg_RecuperacaoImoveisPrivadosCentrosHistoricos_m.pdf Acesso em: 15 fev. 2021. p. 12.

⁴⁵⁰ Ver: BANCO NACIONAL DO DESENVOLVIMENTO. *BNDES. Matchfunding BNDES+ Patrimônio Cultural*. Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/onde-atuamos/cultura-e-economia-criativa/patrimonio-cultural-brasileiro/matchfunding-bndes-mais-patrimonio-cultural>. Acesso em: 1 out. 2020.

⁴⁵¹ Ver: CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO SUL. *Edital Patrimônio Histórico*. [2021]. Disponível em: <https://www.caurs.gov.br/patrimonio-historico-cau-rs-lanca-edital-de-apoio/>. Acesso em: 15 fev. 2021.

Estas orientações são bastante próximas do escopo do planejamento das Operações Urbanas Consorciadas, que pode ser inicialmente apresentado como Plano de Reabilitação Urbana (e Termo de Referência) ou Plano de Operação Urbana Consorciada (e Termo de Referência), o que é fundamental no caso de projetos de matriz cultural, devido ao impacto direto nas dinâmicas sociais locais e na população local e flutuante afetadas pelas intervenções.

Em todo o caso, apenas o Tombamento não é suficiente para se garantir a preservação de um bem histórico e cultural – especialmente no caso do patrimônio industrial – pois o sucesso das intervenções está na combinação de estratégias a serem adotadas ao caso, aliadas à

[...] uma política de preservação eficaz [que] precisa fechar um ciclo completo. Esse ciclo começa com o levantamento e estudo de bens a serem preservados, é seguido pela determinação das diretrizes de preservação, sendo completado pelas estratégias de restauração ou da conservação e o financiamento delas. Um tombamento, isoladamente, não garante a permanência dos imóveis. Basta ver a situação de degradação em que muitos bens tombados se encontram.⁴⁵⁴

Consoante afirmam os pesquisadores do turismo cultural Corá, César e Herédia,

Ao incorporar novos elementos ao patrimônio histórico, recriando a sua funcionalidade e dando-lhes novos usos, sem, no entanto, desvirtuar o espaço e privá-lo dos elementos essenciais que marcaram a sua importância, aproveitando o valor imaterial preservado na memória, torna-se um commodity com valor agregado. [...] Assim, o turismo atende aos objetivos de requalificação urbana e traz o turista ou o residente, enquanto usuário da cidade, para o patrimônio histórico.⁴⁵⁵ (tradução nossa)

Nádia Someck aponta cinco passos para a gestão municipal do patrimônio histórico:

(i) conhecer os bens relevantes para o patrimônio da cidade; (ii) inserção urbanística; (iii) valorização econômica e social; (iv) agilidade de procedimentos; (v) valorização e capacitação do quadro técnico.⁴⁵⁶

Diante do exposto, o reconhecimento do valor dos bens constitui um direito da sociedade e um dever do Estado e da comunidade, enquanto bem de interesse público que deve ser preservado para as presentes e futuras gerações. A estruturação de uma rede de proteção do patrimônio arquitetônico urbano tem custo mínimo ou inexistente, ao passo que pode refletir

⁴⁵⁴ SOMECK, Nádia (Org.). *Preservando o Patrimônio Histórico: um manual para gestores municipais*. [S.d.]. Disponível em: https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/04/Manual-Patrimonio_completo_baixa.pdf. Acesso em: 15 fev. 2021. p. 34-35.

⁴⁵⁵ No original: *By incorporating new elements into the historical heritage, recreating their functionality and giving them new uses, without, however, misrepresent the space and depriving it of the essential elements that marked its importance, taking advantage of the immaterial value preserved in memory, it becomes a commodity with value-added. [...] Thus, tourism serves the objectives of urban requalification and brings the tourist or the resident, as city users, to the historical heritage.* (CORÁ; CÉSAR; HERÉDIA, 2019, p. 308-309.)

⁴⁵⁶ SOMECK, [S.d.], p. 49-62.

em resultados financeiros significativos e equitativos, potencializando o turismo local e promovendo a repartição dos benefícios culturais de forma autêntica para a sociedade.

A história não pode ser contada de forma isolada, mas dentro de um contexto de Política Urbana e territorial, sustentada pela educação patrimonial, que lhe dá autenticidade, tal como a iniciativa do projeto EducaMAESA,⁴⁵⁷ assumindo o papel cultural (Figuras 25 e 26).

Um patrimônio industrial não se limita ao seu conjunto edificado. No caso da MAESA, a construção histórica do lugar foi forjada pelas vidas dos trabalhadores que, através do trabalho coletivo, promoveu o desenvolvimento socioeconômico de uma região. Assim, conforme Miranda, constitui um “sítio arqueológico, na forma de estruturas remanescentes de processos industriais e manufatureiros.”⁴⁵⁸

Figura 25 – Conjunto institucional do Bairro Exposição com a MAESA



Fonte: Acervo AHMJSA. Site EducaMAESA, 2020.

Acerca da proteção do patrimônio industrial, a chave está nas relações institucionais envolvidas, onde a contribuição de Pilati ensina que o “Direito diz como fazer, mas não o que fazer. [...] O Direito, assim, tem o papel de forma e não de substância.”⁴⁵⁹ Assim, o resgate do coletivo (no sentido romano) é capaz de orientar o equilíbrio das instituições públicas, privadas e coletivas, transformando (i) os processos que envolvem a propriedade (pública e privada), a (ii) responsabilidade civil das pessoas e instituições e (iii) redirecionar os princípios associados aos direitos de vizinhança para congregar e fortalecer o exercício dos direitos fundamentais.⁴⁶⁰

⁴⁵⁷ TESSARI, Anthony Beux et. alli. *Projeto Educa Maesa: história e educação patrimonial no complexo industrial da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A.* 2020. Disponível em: <https://sites.google.com/view/educamaesa>. Acesso em: 20 jan. 2021.

⁴⁵⁸ MIRANDA, 2012, p. 308.

⁴⁵⁹ PILATI, 2013, p. 8.

⁴⁶⁰ PILATI, 2013, p. XXII.

Figura 26 – Trabalhadores ao final do dia de trabalho na MAESA (1970)



Fonte: Acervo AHMJSA. Site Jornal Pioneiro, Memória, 2014.

A arqueologia industrial faz manifestar uma metodologia que fundamenta e orienta a preservação do patrimônio industrial, revelando que os bens associados direta ou indiretamente ao processo de industrialização culminam na responsabilidade com a memória coletiva, contribuindo para a função social da propriedade e da cidade,

Conforme Rech, Gullo e Scur, “Há muito mais coisas que nos unem do que nos separam”,⁴⁶¹ onde o sentimento de Justiça se constrói a partir de valores éticos ao constituir o desenvolvimento sustentável amparado pelos princípios associados ao meio ambiente e à dignidade humana.

Com mais de meio século de história, a MAESA tem muito o que contar. A partir da construção do conhecimento até aqui articulada, é possível selecionar e apresentar aquilo que torna a MAESA o Comum contextualizado, de modo que, a partir da evolução urbana da cidade, seja possível entender como ocorre a formação do patrimônio cultural. E, ainda, entender como é marcada a proteção do patrimônio cultural, que chancela aquilo que já existia de forma intrínseca: um bem comum de todos. A cadeia de eventos históricos culmina na transformação da função social da propriedade MAESA, fortalecendo os elementos da Cultura na função social da cidade de Caxias do Sul, demanda essa que o Projeto Urbano da Operação Urbana Consorciada MAESA deverá alcançar.

⁴⁶¹ RECH; GULLO; SCUR, 2019, p. 35.

3.2 MAESA – O COMUM CONTEXTUALIZADO

O legado da Metalúrgica Abramo Eberle S.A. marcou seu tempo na história socioeconômica através da “evolução da unidade artesanal para a empresa fabril-manufatureira” como patrimônio industrial de Caxias do Sul.⁴⁶² O processo social e cultural honra “os que vieram e realizaram antes de nós”,⁴⁶³ de modo que a transformação do conjunto de prédios históricos no Complexo Cultural e Turístico MAESA, nas palavras de Jayme Paviani, transforma “bens de natureza material em bens imateriais, portadores de memória e identidade.”⁴⁶⁴

Enfim, consolida-se outra história, não mais a da indústria, mas do aproveitamento cultural, para diversos fins dos espaços da antiga MAESA. Desse modo, carregada de significado, a história de Caxias do Sul passa cada vez mais dos processos produtivos para os processos culturais.⁴⁶⁵

Este capítulo contextualiza como o Complexo Cultural e Turístico MAESA pode ser caracterizado como bem comum, discorrendo sobre a história da indústria e dos trabalhadores da Metalúrgica Abramo Eberle S.A. Fábrica 2 – MAESA – bem cultural tombado no Município de Caxias do Sul em 2015. Conforme Corá, César e Herédia, a MAESA foi uma indústria metalúrgica fundamental para o desenvolvimento econômico do Município, pois representa diversos grupos sociais e empregou um grande contingente de pessoas ao longo de sua existência. A história de Abramo Eberle remete à saga dos empresários e trabalhadores que impulsionaram a economia local, fazendo parte da memória coletiva de Caxias do Sul desde sua construção em 1948.⁴⁶⁶

Pela excelência na área de pesquisa e desenvolvimento destes artefatos, foi instituída pela empresa a Escola de Desenho José Venzon Eberle (1940) para a alfabetização e o desenvolvimento do ensino em desenho técnico e artístico para os funcionários.⁴⁶⁷ A

⁴⁶² PESAVENTO, Sandra Jatahy. *História da Indústria Sul-Rio-Grandense*. Guaíba: Riocell, 1985, p. 30-32.

⁴⁶³ FRIZZO, Rubia Ana Mossi. *Maesa Poema Arquitetônico: patrimônio histórico e sua dimensão econômica, turística e cultural*. Caxias do Sul: Editora São Miguel. 2019, p. 9.

⁴⁶⁴ FRIZZO, 2019, p. 7.

⁴⁶⁵ FRIZZO, 2019, p. 7.

⁴⁶⁶ No original: *the conservation of Maesa, rather than guaranteeing a space for public use from which the community can benefit, guarantees the perpetuity and maintenance of the collective memory of the different groups – whether from workers, especially the metallurgist who, despite not having worked at Maesa, may have the understanding and the feeling of belonging to the social group of metallurgists and be recognized in the history of metallurgy in Caxias do Sul, whose genesis is due to the metallurgical Abramo Eberle. Similarly, entrepreneurs, represented by the Chamber of Industry, Commerce and Services, also recognize themselves in the entrepreneurial Abramo saga.* (CORÁ; CESAR; HERÉDIA, 2019, p. 313.)

⁴⁶⁷ COSTA, 2001, p. 153. “Considera-se ainda que o funcionamento do SENAI era subsidiado pelas próprias empresas, cujos alunos-operários recebiam bolsas para cursá-lo (Antunes, 1950, p. 104). Também com o

denominada Fábrica 2 (a MAESA) foi o local em que se desenvolveu a atividade de fundição da empresa, inclusive com a fabricação de artefatos sacros, e que expandiu um setor interno relacionado ao aprimoramento dos elementos e detalhes artísticos nas peças.

A MAESA, como patrimônio cultural da coletividade passa, neste momento, a representar o caráter humanista e empírico da pesquisa, de modo que os instrumentos jurídicos sejam aplicados utilizando-se do bom senso e acolhendo as incertezas inerentes ao processo de construção social do projeto urbano MAESA, elemento que resgata a história de Caxias do Sul no âmbito das intrincadas relações do mundo da vida.

No Direito, esta pesquisa observa a MAESA na perspectiva de empreendimento âncora para a realização da Operação Urbana Consorciada – prevista do Plano Diretor de Caxias do Sul (art. 136 e 137 do PDDI). Neste aspecto, tendo por referência a vasta literatura a respeito da família Eberle, das empresas Eberle e da MAESA, a abordagem sociológica apresentada ao longo deste momento do texto fica objetivamente contemplada neste capítulo.

Mesmo assim, cabe contextualizar aspectos importantes e que vão conferindo corpo e contorno ao conjunto edificado MAESA e como este lugar acaba por assumir tamanha relevância, sendo brindado com o mais abrangente e inovador instrumento da Política Urbana que é a Operação Urbana Consorciada, integrando o Direito Urbanístico e a Política Cultural⁴⁶⁸ no Município.

3.2.1 Evolução Urbana, Eberle e a MAESA

3.2.1.1 Evolução Urbana de Caxias do Sul

A evolução urbana de Caxias do Sul é marcada pela saga luso-brasileira do final do século XIX, que conta a história da colonização das terras devolutas do Rio Grande do Sul por pessoas vindas da Itália unificada,⁴⁶⁹ que tem como referência histórica a chegada dos imigrantes em 1875 nas três colônias localizadas no nordeste do Estado, quais sejam: Colônia Conde D’Eu, Colônia Dona Isabel e Colônia Caxias. Esta última, onde ocorreu a ocupação por

objetivo de qualificar a mão-de-obra operária, sobressai a Escola de Desenho “Dr. José V. Eberle”, de 1940, destinada a funcionários da empresa e ministrada por professores do Instituto Técnico Parobé, de Porto Alegre.” (COSTA, 2001, p. 153.)

⁴⁶⁸ Em referência ao Plano Municipal de Cultura de Caxias do Sul.

⁴⁶⁹ A migração de italianos para o Brasil foi decorrente de adversidades políticas e a miséria que acometeu a Itália na época e que, constringidos pelo seu país vieram atender às necessidades de mão de obra não-escrava e para a colonização do território brasileiro. (FRIZZO, 2019, p. 20.)

imigrantes, atualmente se encontra a cidade Nova Milano (1ª Léguas). Ela foi transferida posteriormente para a área no Campo dos Bugres, caracterizado por uma clareira indígena com melhores condições de ocupação.⁴⁷⁰ Este passa a ser o lugar definitivo da Colônia Caxias. Pouco depois, em 20 de junho de 1890, foi oficialmente criado o Município de Caxias do Sul.

O historiador Roberto Nascimento, que pesquisa a presença do Estado no desenvolvimento econômico de Caxias do Sul, ensina que a Colônia Caxias teve seu primeiro projeto territorial aprovado pelo Presidente da Província em 1879.⁴⁷¹ O traçado seguiu as referências das cidades planejadas, as *Ordenanzas*.⁴⁷² Assim eram chamadas as diretrizes espanholas para as cidades que indicam a aplicação de uma malha reticulada⁴⁷³ de unidades territoriais, formada por um zoneamento por léguas, bem como por eixos viários, sinalizados por linhas e travessões que seguem os pontos cardeais, importantes referenciais de estradas no Município na atualidade.

Sendo este o primeiro projeto da Colônia Caxias, ele segue influência das cidades romanas para a implantação das cidades da época. A finalidade era padronizar a ocupação do território de modo semelhante ao “sistema das *centuriae*”,⁴⁷⁴ que é representado pelo rigor da geometria e traduzido por um desenho de planta tipo tabuleiro,⁴⁷⁵ e que favorecia a medição e distribuição dos lotes. Desse modo, atendia ao sistema tributário da legislação brasileira, mesmo em detrimento da topografia de uma região de montanha.

Em 1º de junho de 1910, com o advento da chegada do trem, que liga a região com a capital do Rio Grande do Sul, a antiga sede Vila Santa Teresa foi elevada à categoria de cidade,⁴⁷⁶ então Município de Caxias do Sul. Segundo Nascimento,

Ao se encerrar o período de sua primeira década de ocupação, a sede urbana da Colônia Caxias estava em condições melhores que muitas cidades do Rio Grande do Sul, que acumulavam décadas de história. Isso não era à toa: foi resultado da ação do Estado, que dispôs aos imigrantes o apoio necessário para que construíssem, com trabalho e dedicação, uma vida nova longe dos lugares que nasceram.⁴⁷⁷

⁴⁷⁰ NASCIMENTO, 2009, p. 110-111.

⁴⁷¹ NASCIMENTO, 2009, p. 159.

⁴⁷² NASCIMENTO, 2009, p. 100.

⁴⁷³ O sistema reticulado remonta ao uso de linhas retas, preferencialmente uniformes, mas não necessariamente um xadrez perfeito. (NASCIMENTO, 2009, p. 106)

⁴⁷⁴ NASCIMENTO, 2009, p. 147.

⁴⁷⁵ Na Idade Média, “muitas cidades medievais eram destinadas de antemão à colonização: frequentemente, embora nem sempre, eram elas traçadas segundo uma rigorosa planta em tabuleiro, com uma praça central que ficava aberta para o mercado e a assembleia pública.” (MUMFORD, 1998, p. 328.)

⁴⁷⁶ Decreto Estadual nº 1.607/1910.

⁴⁷⁷ NASCIMENTO, 2009, p. 145.

Os meios de transporte forjaram o desenvolvimento de Caxias do Sul, onde a via férrea (setor oeste) contribuiu para o escoamento da produção regional para o interior do Rio Grande do Sul, mas por questões técnicas e operacionais o modal foi deixando de ser competitivo economicamente, resultando na desativação do trecho.

Figura 27 – Malha urbana central reticulada e localização das atividades econômicas.



Fonte: Adaptado de COSTA, 2001, p. 114.

Nesse interim, cabe destacar a previsão viária por modal rodoviário, que culminou na implantação da Estrada Federal Getúlio Vargas (Rodovia BR 116) em 1941 (setor leste). Oriunda do projeto desenvolvimentista do governo Getúlio Vargas,⁴⁷⁸ a Estrada visava integrar o norte ao sul do país e os ajustes no traçado viário foram decorrentes da mobilização da comunidade caxiense com a articulação do então prefeito Dante Marcucci.⁴⁷⁹ O traçado da Estrada foi decisivo para o acelerado desenvolvimento da indústria metalmeccânica,

⁴⁷⁸ Em referência à Política Nacional de Transportes (década de 50), que potencializa o modal rodoviário no país.

⁴⁷⁹ FILIPPINI, 2019, p. 94.

aproximando naturalmente as infraestruturas fabris para o setor leste da cidade (Figura 27) de modo a facilitar o escoamento da produção e conectar a cidade com todas as regiões do país.

Desse modo, cabe destaque para o processo de industrialização (período de 1901 a 1954) associado aos meios de transporte, cuja utilização do modal foi marcada pelo escoamento da produção vitivinícola e de gêneros alimentícios, entre outros, verificado pela presença de cooperativas e vinícolas⁴⁸⁰ já no início do trecho. Por sua vez, na área de influência do modal rodoviário, marcado pelas antigas Estrada Rio Branco, Rua Grande (atual Avenida Júlio de Castilhos), Estrada Conselheiro Dantas e a Estrada Federal Getúlio Vargas, a região foi marcada pelo escoamento da produção predominantemente oriunda do ramo metalúrgico. A confluência destas vias recebeu o pórtico da cidade, a Praça Vestibular em 1939, e em 1946, ano do Centenário da Metalúrgica Abramo Eberle,⁴⁸¹ o lugar recebeu o nome de Praça Abramo Eberle.

Essa área foi escolhida para a implantação do Monumento Nacional ao Imigrante,⁴⁸² escultura fundida em bronze, em homenagem ao aniversário de 75 anos da imigração italiana no Brasil (1950), tendo sido produzida na Metalúrgica Abramo Eberle na Fábrica 2 – MAESA.⁴⁸³ Segundo o arquiteto e educador patrimonial Roberto Filippini, a obra foi inaugurada durante a Festa da Uva em 1954, tendo sido implantada no lado leste da Estrada Federal Getúlio Vargas, onde o monumento compreende a escultura em bronze de um casal de imigrantes e compõe ainda um museu e a obra de arquitetura do sítio.⁴⁸⁴ Articulada desde a década de 1940, a construção da obra como um todo congregou uma ampla rede de colaboradores, que angariou recursos de forma voluntária junto da comunidade e, ainda, obteve apoio do Governo Federal através da suplementação de crédito para a conclusão das obras, o qual decretou caráter nacional ao monumento.⁴⁸⁵

Pelo exposto, nota-se que a legislação, que dá ordem às coisas, organizou a colonização no Rio Grande do Sul através das Colônias do Estado, onde a Lei de Terras⁴⁸⁶ conferiu segurança jurídica para as ações do Governo Imperial e, depois, da República. O

⁴⁸⁰ COSTA, 2001, p. 112-113. São exemplos o Antigo Moinho Sul-Brasileiro Germani (Tombado) e a Antiga Vinícola Rio Grandense. Mapa do Patrimônio Histórico, Anexo 14 que integra o PDDI (LC 589/2019).

⁴⁸¹ FILIPPINI, 2019, p. 94-97.

⁴⁸² Projeto de arte do escultor Antônio Caringi, direção de fundição das estátuas por Tito Bettini, projeto de arquitetura por Sílvio Toigo (autor do projeto do pavilhão histórico da MAESA em 1945-1948) e obra de engenharia por José Zambon.

⁴⁸³ Na MAESA, foram esculpidas as estátuas e as portas de bronze da Basílica Nossa Senhora de Nazaré em Belém do Pará, ambas pelas obras do escultor Antônio Caringi. (FRIZZO, 2019, p. 57.)

⁴⁸⁴ O sítio foi objeto de concurso público de maquetes na época.

⁴⁸⁵ FILIPPINI, 2019, p. 99-101.

⁴⁸⁶ Lei de Terras de 1950 e Decreto 1.318/1954. (NASCIMENTO, Roberto. *A formação urbana de Caxias do Sul. In: ESTADO, IMIGRAÇÃO, COLONIZAÇÃO E DESENVOLVIMENTO: o caso de Caxias do Sul. Curso. 23 ago. - 27 de set. 2019. Caxias do Sul: Universidade de Caxias do Sul, 2019. [notas de aula]*)

resgate histórico do processo de formação urbana de Caxias do Sul demonstrou que esta é uma cidade que foi ideologicamente construída para prosperar, onde a presença do Estado não foi acidental, mas oriunda de um processo de economia colonial desenvolvimentista,⁴⁸⁷ pois o aumento da população representava o aumento da tributação a partir da renda da terra.⁴⁸⁸ Ademais,

A sede da Colônia Caxias tinha a função de hospedar o poder, sendo a residência do diretor e dos funcionários do estado imperial. Mas essa função não era a única. Ela reunia as funções religiosas, com a presença do padre da capela, depois igreja; dos serviços de saúde, precário, mas lá instalado; o educacional, com a implantação de escolas, e o comercial, locus das trocas e do abastecimento da população.⁴⁸⁹

A historiadora Loraine Slomp Giron tem sua pesquisa acadêmica orientada para o desenvolvimento econômico caxiense, identificando a organização de períodos notadamente distintos. Em regra, as Colônias estabelecidas no nordeste do Rio Grande do Sul eram organizadas como sistema de economia familiar, cujo excedente de produção era comercializado e seus valores eram revertidos, também, em investimentos em ferramentaria para o artesanato e manufaturados, empregando o conhecimento em atividades de funilarias, ferrarias, selarias e olarias, entre outras. Destacaram-se os seguintes períodos:⁴⁹⁰

- 1º Período – Comercial (1875-1901): marcado pelo comércio regional e a criação da Associação dos Comerciantes, organização político-econômica mais antiga do país;
- 2º Período – Industrialização (1901-1954): o capital adquirido no comércio passa a ser investido nas fábricas ou indústrias locais, com os comerciantes abrindo espaço na economia para os industriários;
- 3º Período – Indústria e Tecnologia (1954-1989): ocorre a expansão da produção e atração de mão de obra, ocorrendo também inovações tecnológicas na indústria de produção, a diversificação da produção e a expansão do comércio;
- 4º Período – Serviços (1989-2020): as atividades passam a acompanhar a economia global orientada para serviços, abrindo espaço para associações com o capital internacional.

⁴⁸⁷ O desenvolvimentismo foi uma política econômica formada com a discricionariedade do Estado, sendo liderada pelo setor industrial dentro de um sistema capitalista. (NASCIMENTO, 2019. [notas de aula])

⁴⁸⁸ MUMFORD, 1998, p. 395.

⁴⁸⁹ NASCIMENTO, 2009, p. 143.

⁴⁹⁰ ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL JOÃO SPADARI ADAMI; INSTITUTO MEMÓRIA HISTÓRICA E CULTURAL DA UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL. *Caxias do Sul 130 anos Emancipação*. Exposição Virtual, 2020. Disponível em <https://sites.google.com/view/caxias130anos/exposi%C3%A7%C3%A3o/forma%C3%A7%C3%A3o-econ%C3%B4mica?authuser=0>. Acesso em: 08 jan. 2021.

Segundo o filósofo, historiador e pesquisador Valentim Ângelo Lazzarotto, o salto tecnológico da empresa se deu no período pós Segunda Guerra (1946-1960), decorrente da política empresarial na gestão do engenheiro José Venzon Eberle que possuía habilidades técnicas, empresariais e no gerenciamento da mão de obra utilizada.⁴⁹¹

Em relação aos trabalhadores, conforme Lazzarotto, no caso da Metalúrgica Abramo Eberle, existia um grande contingente de mão de obra contratada,⁴⁹² com elevada rotatividade decorrente dos baixos salários, até mesmo para os serviços especializados. Grande parte dos funcionários eram pessoas residentes na periferia da cidade⁴⁹³ e, ainda, eram empregadas crianças (aprendizes),⁴⁹⁴ mulheres, negros (chamados por brasileiros)⁴⁹⁵ e estrangeiros,⁴⁹⁶ que recebiam salários mais baixos do que os funcionários homens brancos. O apelo da empresa, vinha no sentido da grande estrutura da empresa, ensino fundamental e técnico, assistência médica, garantia de salários pagos em dia e os funcionários gozavam de um certo status social por estarem vinculados à empresa.⁴⁹⁷

A partir da conjuntura política do território em Caxias do Sul no período da colonização e industrialização, é preciso observar como a MAESA se insere no contexto urbano e se reveste de significado local, uma vez que na definição da Operação Urbana Consorciada no PDDI, a área do complexo edificado MAESA caracteriza o perímetro de referência inicial de uso do instrumento.⁴⁹⁸ Outrossim, também importa o conhecimento básico de como a MAESA é implementada no tecido urbano, bem como seus principais referenciais sócio culturais que constroem a narrativa cultural que culmina no Tombamento do bem patrimonial.

3.2.1.2 Eberle e a Construção do Patrimônio Industrial

A saga da família de Abramo Eberle inicia por seus pais, os imigrantes Giuseppe Giacomo Eberle e Luigia Carolina Zanrosso vindos da província de Vicenza, no Vêneto, Itália, instalando-se na 7ª Léguas da Colônia Caxias em 1884. Em 1886 a família compra um terreno e

⁴⁹¹ LAZZAROTTO, Valentim. *Pobres Construtores de Riqueza*. Caxias do Sul: EDUCS, 1981, p. 65. Em 1945 Abramo Eberle falece e as empresas são assumidas pelos filhos José Venzon Eberle, o Bepim, até 1953 e Júlio Eberle até 1973, quando a empresa passa para os acionistas.

⁴⁹² LAZZAROTTO, 1981, p. 183.

⁴⁹³ LAZZAROTTO, 1981, p. 187.

⁴⁹⁴ LAZZAROTTO, 1981, p. 135.

⁴⁹⁵ LAZZAROTTO, 1981, p. 90-92.

⁴⁹⁶ LAZZAROTTO, 1981, p. 98-103.

⁴⁹⁷ LAZZAROTTO, 1981, p. 71-73, 85.

⁴⁹⁸ O Complexo MAESA compreende área de 53 mil m², portanto, cinco hectares (5 ha), portanto significativa em termos de equipamento urbano, correspondendo à 1/3 da área revitalizada do Centro Histórico de Porto Alegre no Programa Monumenta.

uma pequena funilaria, que passa a ficar a cargo da esposa Luigia, passando a ser conhecida por Giggia Bandera (Luísa funileira).⁴⁹⁹ A pequena funilaria atuava no comércio, fabricação e conserto de peças, onde a lúdica lamparina à querosene (Figura 28), moldada com folhas de flandres pela matriarca da família, foi o primeiro produto produzido e se tornou um dos símbolos alusivos da empresa Eberle.⁵⁰⁰

Para tanto, até os dias atuais, “Mérito Giggia Bandera” é uma homenagem e um reconhecimento da mulher pioneira, símbolo do empreendedorismo, que ajudou a impulsionar o desenvolvimento econômico na região de Caxias do Sul.”⁵⁰¹ A outorga desse reconhecimento é promovida pelo Sindicato das Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Material Elétrico de Caxias do Sul (SIMECS).

Figura 28 – Lamparina fabricada por Giggia Bandera em 1897 e sua edição comemorativa



Fonte: Acervo AHMJS. Site Projeto A Honra do Trabalho.⁵⁰² Acervo da autora. Foto J. Rauber

Em 1896, com 16 anos Abramo Eberle decide comprar a empresa dos pais Giuseppe e Luigia, dando início a uma pequena funilaria que se transformou em um império da indústria metalúrgica no Município de Caxias do Sul. Lazzarotto ensina que a metalurgia e a indústria metalmeccânica se inserem na economia local com expertise trazida da Europa, que em essência é marcada pelo empreendedorismo da família Eberle,⁵⁰³ onde se adquiriam e estocavam

⁴⁹⁹ Nessa época, Luigia tinha 33 anos e seis filhos: Eugênio, Abramo, Maria Giuseppina, Amábile, Pedro e Luís, este ainda bebê. Mais adiante, vieram os filhos Rosina, Maria e Catarina. (FRIZZO, 2019, p.25.)

⁵⁰⁰ Nota-se que ao longo da história da empresa Eberle, diversos símbolos são empregados, como o artefato da lamparina (período familiar), fazendo uso como símbolo oficial a piteira adquirida na Itália (alusivo à expertise e importação de produtos internacionais) e o triângulo (alusivo ao caráter dos negócios, que passaram a ser estampadas nos produtos em momentos distintos. (FRIZZO, 2019, p 31-39 e LAZZAROTTO, 1981, p.33.

⁵⁰¹ FRIZZO, 2019, p. 48.

⁵⁰² CALCAGNOTO, Cristina Nora. *Documentário A Honra do Trabalho: a importância do tombamento da Metalúrgica e a mobilização da sociedade*. 31 jan. 2013. Disponível em: <http://projetoahonradotrabalho.blogspot.com/2013/01/documentario-honra-do-trabalho.html>. Acesso em: 08 jan. 2021.

⁵⁰³ LAZZAROTTO, 1981, p.33-34.

produtos (insumos) de baixo valor agregado e estes eram transformados em produtos manufaturados, de modo que os produtos industriais eram diversificados e já apresentavam alto valor agregado à época. Inclusive, os negócios foram amplamente beneficiados pela infraestrutura viária implementada no Município – a Rodovia Getúlio Vargas.⁵⁰⁴

Os edifícios industriais da Metalúrgica Abramo Eberle foram construídos a partir da década de 1930, que acompanhando a internacionalização dos esquemas produtivos, também promoveram um alinhamento de estilos arquitetônicos aos modelos internacionais da época.⁵⁰⁵ Desse modo, a sua evolução possui grande relevância histórica e cultural na formação urbana e regional de Caxias do Sul. Para esta contextualização, a pesquisa da arquiteta e urbanista Ana Elísia da Costa acerca da evolução do edifício industrial em Caxias do Sul, traz informações importantes que contextualizam o posicionamento da empresa Metalúrgica Abramo Eberle na economia local, bem como a ocupação no território.

Localizada na área central, a primeira funilaria da família Eberle deu lugar à Fábrica 1, localizada no coração da área central em uma época de pleno desenvolvimento comercial, cujo prédio tornou-se um ícone arquitetônico com suas fachadas em estilo Art Déco (Figura 29).^{506 507} A Fábrica 1 foi edificada no mesmo quarteirão onde se iniciou a pequena funilaria histórica, o qual foi construída uma réplica da antiga “casinha” e instalada junto à fachada principal no topo do edifício central.

Projetos disponíveis no Arquivo Histórico Municipal indicam que o projeto foi desenvolvido por um engenheiro-arquiteto de Porto Alegre [...]. Posteriormente, em 1942, esse mesmo projeto foi retrabalhado por Sílvio Toigo que assumiu a autoria do projeto dando-lhe uma roupagem Art Déco [...] A volumetria é simples – um paralelepípedo, com a marcação da base, através de uma marquise, do corpo e do

⁵⁰⁴ NASCIMENTO, 2019. (notas de aula)

⁵⁰⁵ COSTA, 2001, p. 182. Nesse sentido, nota-se que as diretrizes conceituais que marcam a arquitetura não se limitam a acompanhar os estilos das disciplinas das artes, mas também os condicionantes legais impostos ao território e às edificações, bem como a operacionalização da economia acaba por influenciar os programas arquitetônicos nas suas respectivas épocas.

⁵⁰⁶ Um autêntico estilo Déco é encontrado no Colégio Emílio Meyer, localizado na Rua Plácido de Castro, esquina com a Rua Vereador Mário Pezzi, junto ao conjunto institucional que compõe a centralidade com o Complexo MAESA, qual seja: SENAI; Colégio Emílio Meyer e Praça Monteiro Lobato. (COSTA, 2001, p. 178.)

⁵⁰⁷ O prédio da Metalúrgica Abramo Eberle (Fábrica 1), foi tombado como Patrimônio cultural pelo Município e lançado no Livro do Tombo em 06 de janeiro de 2006. (CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal da Cultura. Divisão de Proteção ao Patrimônio cultural. *Relação dos Bens Tombados pelo Patrimônio cultural de Caxias do Sul*. Caxias do Sul, RS: DIPPAHC, [2021]. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/servicos/cultura/dipphac>. Acesso em: 08 jan. 2021.) O projeto de restauro foi aprovado e licenciado para reforma, com a adição de construções e infraestruturas pela Lei Complementar 474/2014: “Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a aprovar e licenciar a demolição e a construção de novas edificações e elementos de infraestrutura, conforme Estudo de Viabilidade apresentado, que servirão de apoio e dinamização da área tombada Metalúrgica Abramo Eberle, objeto do processo de tombamento nº 2005/20.418-2, de 28 de julho de 2005, bem como a reforma e restauro da mesma, de propriedade de Tubocenter Incorporadora Ltda., localizada sobre os atuais lotes nºs 03, 09 e 15 da quadra nº 42, nesta cidade de Caxias do Sul, com frente para as ruas Sinimbu, Os 18 do Forte e Borges de Medeiros.” Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/>. Acesso em: 08 jan. 2021.

coroamento, através da platibanda. Na ordenação da fachada, observa-se a marcação, em alto-relevo e através da altura da platibanda, do acesso principal e dos dois acessos laterais, localizados nos dois extremos do edifício. A simetria do conjunto é reforçada pela disposição rítmica das janelas marcadas horizontalmente, sendo contraposta pela marcação vertical das aberturas nas saliências laterais e central. A presença de um relógio sobre a saliência central e a dos outros dois objetos nas saliências laterais destaca-se como ornamentos no conjunto.⁵⁰⁸

Figura 29 – Prédios da Metalúrgica Abramo Eberle (Fábrica 1), localizada na Rua Sinimbu



Fonte: Acervo AHMJSA. Site Educa MAESA, 2020.

A evolução dos tipos societários começou com a funilaria na empresa familiar que, ao longo do tempo foi ampliando os negócios,⁵⁰⁹ estabelecendo parcerias do tipo Companhia (CIA, em 1907) e tornando-se Sociedade de Responsabilidade Limitada, Ltda. (MAEL em 1943) e Sociedade Anônima, S.A. (MAESA, em 1948), ocasião que culminou na necessidade de construção da Fábrica 2 – MAESA.⁵¹⁰

A Metalúrgica Abramo Eberle conquistou espaço no mercado nacional e internacional através da expansão dos negócios na década de 1940, pois a empresa que tinha sua área produtiva na Fábrica 1 precisava ampliar seu parque industrial para atender às novas demandas

⁵⁰⁸ COSTA, 2001, p. 162.

⁵⁰⁹ A empresa Eberle foi estabelecendo parcerias e produziu ampla diversidade de produtos, iniciando com artefatos simples, tais como a lúdica lamparina (1896), e ainda artigos de montaria (1913), talheres, chapas, gravação de peças em ouro e prata (1918), forjaria (1923), artigos sacros (1925), rebite e botões (1937), motores elétricos (1940) e fundição em ferro (1944). (FRIZZO, 2019, p. 34-41.)

⁵¹⁰ COSTA, 2001, p. 166.

e ao rápido escoamento da produção. Em função dos altos custos de importação de maquinaria, a MAESA seria a “fábrica de máquinas” da empresa.⁵¹¹

Segundo Lazzarotto, ainda nos anos 1940, a empresa passou a fabricar motores elétricos – inovação esta, para fins de atendimento de demandas internas e que passou a atender às demandas do mercado.⁵¹² Durante o período da Segunda Guerra Mundial (1939 à 1945), novamente o Estado se faz presente na economia de Caxias do Sul, onde a empresa de Abramo Eberle acaba sendo decretada de interesse militar⁵¹³ para o esforço de guerra e o aparelhamento da FEB, inclusive a empresa Gazola, que tinha produção similar e colaborava no suporte a estas demandas. Consoante Lazzarotto,

A fábrica foi mobilizada para o esforço de guerra. Foram anos penosos, pairando no ar um pseudopatriotismo. Ao som do hino nacional cantando na entrada e na saída da Metalúrgica os operários foram mobilizados pelo Exército Nacional.⁵¹⁴

Conforme Costa, com novo posicionamento de mercado, havia necessidade de ampliação da estrutura física da empresa, pois a Fábrica 1 já havia atingido o limite de sua capacidade frete às necessidades de modernização das tecnologias empregadas e de adequação logística da circulação de insumos e produtos, foram determinantes para a escolha de um lugar mais apropriado. Nesse ínterim, a orientação de implantação da nova fábrica para área próxima da Estrada Getúlio Vargas (Rodovia BR 116) permitiria agilidade no escoamento da produção, para a atividade industrial, culminando na compra de uma gleba relativamente próxima à sede da empresa.⁵¹⁵

O lugar escolhido para a aquisição da gleba apresentava um parcelamento do solo que compõe área de terreno equivalente à três módulos de quadra, com gravame de abertura viária que, em um primeiro momento, não apresentavam óbice ao desenvolvimento da empresa.⁵¹⁶ Neste ponto, embora não ter sido encontrado documento que confirme o fato, é plausível que um outro elemento importante para a escolha do lugar seja devido à presença de um recurso

⁵¹¹ LAZZAROTTO, 1981, p. 37.

⁵¹² LAZZAROTTO, 1981, p. 36.

⁵¹³ PESAVENTO, Sandra Jatahy. *História do Rio Grande do Sul*. 9 ed. Porto Alegre: Martins Livreiro, 2014, p. 114-115, e também em COSTA, 2001, p. 166. Conforme Decreto 11.081/1942. (PESAVENTO, 1985, p. 87)

⁵¹⁴ LAZZAROTTO, 1981, p. 36.

⁵¹⁵ COSTA, 2001, p. 168.

⁵¹⁶ PEDROTTI, Ariane de Ávila Dias. *Restauração e Requalificação da Segunda Fábrica da Metalúrgica Abramo Eberle S/A – MAESA*. Orientadora: Profa. Dra. Anna Beatriz Ayroza Galvão e Coorientador Prof. Dr. Federico Calabrese. 2018. Dissertação (Mestrado – Mestrado Profissional em Conservação e Restauração de Monumentos e Núcleos Históricos, MP-CECRE) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura. Salvador, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/28818>. Acesso em: 10 jul. 2020, p. 84.

hídrico no imóvel – um afloramento de água que sugere ser da nascente do Arroio Pinhal⁵¹⁷ – uma vez que a água constitui elemento importante para o processo de resfriamento dos sistemas do processo de fundição, especialmente junto dos fornos.

A rigidez formal encontrada no projeto do povoado em 1878 também será encontrada nas formas que compõem a MAESA, uma vez que a arquitetura dos prédios é revelada nas linhas e na sua estrutura modular robusta e imponente. Ademais, no alinhamento oeste da construção do primeiro conjunto de prédios icônicos da MAESA, havia uma previsão viária na projeção da Rua Vereador Mario Pezzi, oriunda da rigidez do parcelamento do solo que o traçado impunha à época.

Figura 30 – Parcelamento do Solo na gleba adquirida para as instalações da MAESA



Fonte: Acervo AHMJS. Adaptado por PEDROTTI, 2019, p. 88.

No entanto, a execução da obra viária foi considerada inviável, em virtude do elevado desnível e custos desse investimento no trecho.⁵¹⁸ Essa condição, dividia o espaço e, devido às discussões de uso e ocupação da MAESA, essa diretriz viária acabou por ser excluída do referido gravame.⁵¹⁹ A pesquisa da arquiteta e urbanista Ariane Pedrotti Ávila Dias ilustra a

⁵¹⁷ FRIZZO, 2019, p. 137. Cabe ressaltar que a presença da nascente é uma hipótese amplamente referenciada nos releases de imprensa e pela mídia local. Ver: OLIVEIRA, Rodrigo Lopes de. Maesa, um presente para Caxias do Sul. *Pioneiro*, Caxias do Sul, 19 jun. 2014. Memória. Disponível em: <http://wp.clicrbs.com.br/memoria/2014/06/19/maesa-um-presente-para-caxias-do-sul>. Acesso em: 08 jan. 2021.

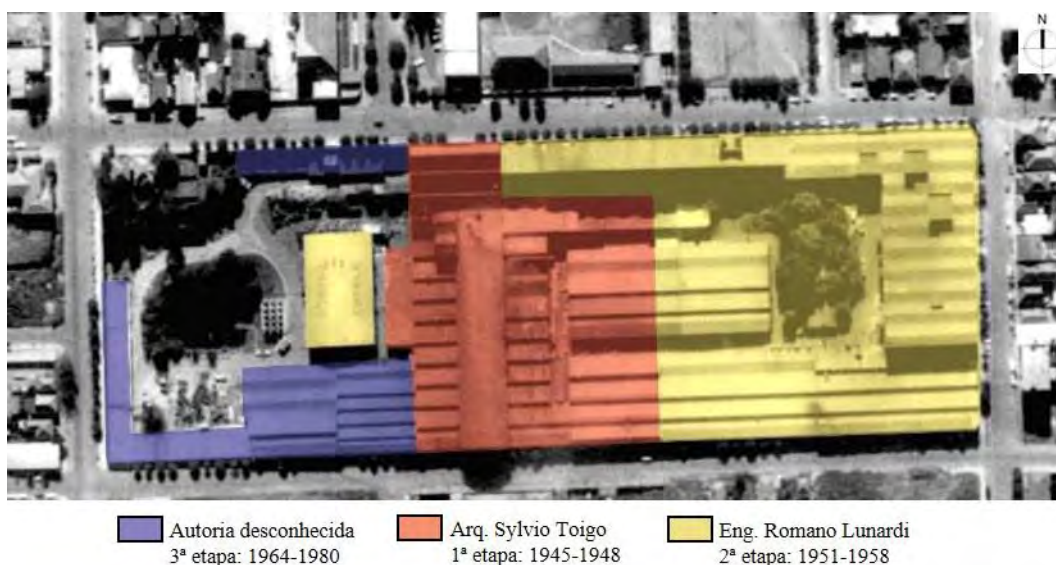
⁵¹⁸ PEDROTTI, 2018, p. 88.

⁵¹⁹ Acerca da do gravame, foi realizada audiência pública e ampla discussão acerca da preservação da integridade da área do Complexo MAESA (PL 25/2015) pela retirada do gravame, culminando na Lei Complementar nº 503/2015, onde “Art. 1º Fica descaracterizado o trecho de prolongamento da Rua Vereador Mário Pezzi, previsto no Anexo 11 da Lei Complementar nº 290, de 24 de setembro de 2007 (Plano Diretor Municipal), compreendido entre as ruas Plácido de Castro e Dom José Baré.”

configuração do parcelamento do solo na gleba e identifica três espaços de ocupação do terreno para as instalações MAESA (Figura 30).

O alinhamento do prédio lúdico da 1ª etapa tem o desenvolvimento do prédio refletido na previsão do gravame da abertura viária prevista na legislação municipal, culminando na expansão dos prédios da 2ª etapa da fábrica sendo construídos gradualmente em sentido anti-horário, ocupando todo o perímetro da área leste do lote. A 3ª etapa de construção, refere a um período onde as construções foram sendo edificadas sem a apresentação de projeto para aprovação e licenciamentos prévios.⁵²⁰ Por fim, resta uma implantação geral (Figura 31), que ocupa todas as testadas ao longo do perímetro do terreno, sendo preservadas as áreas de circulação internas, uma área arborizada à leste e um lago e nascente à oeste.⁵²¹

Figura 31 – Etapas de construção dos prédios da MAESA



Fonte: Adaptado de PEDROTTI, 2018, p. 90

Cumprе esclarecer que a arquitetura manchesteriana da Fábrica 2 alude à tipologia do edifício industrial em alvenaria de tijolos aparentes, técnica construtiva característica da cidade de Manchester, no Reino Unido, como esclarece a pesquisadora Ana Elísia da Costa,

Além do aço, concreto e vidro, houve também experiências significativas com o uso do tijolo. Apesar das manifestações futuristas oporem-se ao seu uso, o tijolo é um material intimamente relacionado com o caráter industrial, pois era empregado, com frequência, nas fábricas inglesas do século XIX, ou seja, no berço da industrialização.⁵²²

⁵²⁰ PEDROTTI, 2018, p. 90.

⁵²¹ FRIZZO, 2019, p. 53.

⁵²² COSTA, 2001, p. 52.

O arquiteto Sílvio Toigo, que já havia trabalhado na adequação do projeto da Fábrica 1 (1940), foi o responsável técnico pelo projeto da Fábrica 2, tendo sido protocolado como Fábrica de Máquinas da Metalúrgica Abramo Eberle,⁵²³ que previa ocupação apenas do Lote nº 159 (lote do meio). A forma do edifício industrial deveria ser diferenciada, projetada e construída conforme a arquitetura industrial inglesa no século XIX,⁵²⁴ como descreve Costa,

O novo complexo da Metalúrgica Eberle, na periferia da cidade. No conjunto de 14.334.000 m², o caráter industrial é resgatado em toda sua integridade – estrutura modular em concreto armado; vedação em alvenaria de tijolos aparentes, de acordo com o padrão manchesteriano; partido decomposto, com vários volumes de diferentes alturas, ocupando a periferia da quadra; aspecto pesado e monumental, manifesto principalmente no pavilhão voltado para a Rua Dom José Baréa; planta livre, pé-direito alto e expressão formal da estrutura. Apesar de não buscar os referenciais dogmáticos da arquitetura modernista standartizada, que já se afirmava no Brasil, o edifício tem claras referências na arquitetura de vanguarda do início do século, como a busca da expressão dos grandes panos de tijolos, presentes na Fábrica de Produtos Químicos, de Hans Poelzig e, de maneira mais expressiva, a referência tipológica do grande pavilhão de cobertura arqueada presente na AEG, de Peter Behrens.⁵²⁵

Pedrotti destaca que nessa unidade fabril havia uma diretriz projetual diferenciada (Figura 32), não apenas pela localização orientada próxima da Estrada Federal, mas também para evidenciar naquela época “características modernas, demonstrando a visão ‘higienista’ do espaço fabril”.⁵²⁶ Neste sentido, o urbanismo higienista surge na metade do século XIX decorrente da necessidade de conferir espaços mais saudáveis, iluminados e ventilados, largamente empregada após a incidência de epidemias de saúde, como a pandemia por febre espanhola que acometeu Giggia Bandera em 1918.⁵²⁷

Assim é que uma visita à fábrica mostrará aos olhos menos avisados, salões amplos, fortemente iluminados, [...]. Por que motivo as salas de uma oficina ou de uma fábrica deveriam ser feias, sombrias, fumarentas, desencorajadoras como a própria vida sem claridade e sem esperança que levavam os operários de há anos atrás? [Sic] [...] A metalúrgica é um organismo complexo em que os elementos componentes agem harmonicamente para o resultado final. Todas as partes teem (sic) sua função a cumprir, antes de lançarem no mercado os 15.000 artigos nelas manufaturados.⁵²⁸

⁵²³ O projeto da Fábrica 2 – MAESA, registro nº 122/1945, compõe acervo do Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami.

⁵²⁴ Em Caxias do Sul outros prédios industriais da época também seguiram essas características de arquitetura industrial em estilo manchesteriano, que de forma geral, eram caracterizadas por apresentarem construção predominantemente em alvenaria de tijolos aparentes, formas sóbrias e simétricas. São outros edifícios industriais antigos que seguem esse estilo: Lanifício São Pedro e a Vila Operária; Moinho Progresso; Lanifício Gianella, Cantina Michelin, Cooperativa Madeireira Caxiense e tecelagem Panceri. (COSTA, 2001, p. 166.)

⁵²⁵ COSTA, 2001, p. 179.

⁵²⁶ PEDROTTI, 2018, p. 82.

⁵²⁷ FRIZZO, 2019, p. 26. No ano de 2020, outra pandemia sanitária por coronavírus ocorreu, acometendo todos os continentes em escala global, até o presente.

⁵²⁸ FRANCO, Á.; FRANCO, S. M. R. *O Milagre da Montanha*. São Paulo: Ramos, Franco Editore, 1946 *apud* PEDROTTI, 2019, p. 83.

A primeira edificação construída recebeu na fachada a aplicação do letreiro icônico MAESA, alusivo ao nome da empresa Metalúrgica Abramo Eberle S.A., cuja imponência do conjunto industrial marcava presença no bairro e acabaram por constituir um marco urbano no lugar, servindo como um lugar referencial para aquela centralidade que se encontrava em desenvolvimento à época (Figura 32).

Figura 32 – Vista das fachadas originais com janelas amplas na MAESA (1950), localizada atualmente na Rua Dom José Baréa.



Fonte: Acervo AHMJSA. Foto Mauro de Blanco. Site Educa MAESA, 2020.

Em uma segunda fase da construção, o Complexo MAESA prevê ocupação das quadras 160 e 161, onde o projeto datado de 1957 ficou a cargo do engenheiro civil Romano Lunardi, de modo que os prédios passariam a abrigar as atividades de corteção e estanhação, além de laminação e trefilação, incorporando o setor de talheres, botões de pressão, bem como artigos de decoração.⁵²⁹ Em uma terceira fase de implantação da Fábrica 2, são incluídas na área junto ao lago (à oeste) edificações que demonstram o atendimento de necessidades específicas, tais como o prédio dos vestiários mais recentes e o novo almoxarifado. As construções novas não acompanham as características históricas dos conjuntos originais, inclusive não foi encontrado registro de projetos arquitetônicos protocolados à época, de modo que o acervo dos desenhos dos projetos dessa época é escasso.

Nesse sentido, o conjunto edificado de grandes proporções (Figura 33) carecia de uma documentação técnica concisa e, no ano de 2015, por indicação da Comissão de Análise de Uso e Gestão do Complexo MAESA (Decreto nº 17.284/2014), foi realizado o escaneamento digital

⁵²⁹ PEDROTTI, 2019, p. 90.

do Complexo MAESA, trabalho contratado pela SEPLAN.⁵³⁰

Figura 33 – Entrega do escaneamento digital do Complexo MAESA.



Fonte: Prefeitura Municipal de Caxias do Sul (PMCS), 2020.⁵³¹

Além de imagens tridimensionais (3D), o trabalho produziu toda a documentação técnica (plantas baixas, cortes e fachadas) e um grande acervo de imagens em alta definição de todos os espaços levantados. Desses desenhos, Pedrotti realizou o refinamento dos desenhos e a consolidação das informações acerca da situação física de todos os prédios. Essa documentação técnica integra sua pesquisa de mestrado e foi doada para o acervo da SEPLAN.

A ocupação é uma forma reconhecida de conservação do patrimônio cultural. Importa referir que em 2017, o Município realizou a ocupação de parte do espaço que já estava desocupado na área norte, sendo instalada a Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (DIPPAHC) da Secretaria Municipal da Cultura, bem como o setor de videomonitoramento da Guarda Municipal da Secretaria de Segurança Pública. Ademais, o prédio da antiga fundição e toda a área oeste manteve atividade industrial e encontrava-se

⁵³⁰ Foi realizado um aditivo contratual com a empresa Engefoto, que já estava realizando levantamentos topográficos no Município. Esta documentação abrange apenas os modelos tridimensionais e os desenhos das edificações, não contemplando o cadastro das instalações e redes de infraestrutura do Complexo MAESA, sendo que este deverá ser objeto contratual previsto quando das ocupações individualizadas. O valor do serviço custou R\$ 95 mil ao Município.

⁵³¹ CAXIAS DO SUL. Prefeitura recebe escaneamento do prédio da MAESA. 4 dez. 2015. Notícias. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2015/12/prefeitura-recebe-escaneamento-do-predio-da-maesa>. Acesso em: 20 maio 2020.

preservado, quase que na sua totalidade até 2019, devido à utilização pela empresa locatária Metalcorte na época.⁵³²

Em 2020, o projeto de intervenção arquitetônica para a transferência da estrutura da Secretaria Municipal do Meio Ambiente (SEMMA) para o Complexo MAESA, após diversas discussões técnicas e conceituais acerca dos critérios de salvaguarda, restou aprovado pelo COMPAHC. O espaço previsto para ser ocupado pela SEMMA é aquele dentre as últimas áreas utilizadas pela empresa, em cumprimento às diretrizes previstas no Plano de Ocupação, além das demais Secretarias de Governo⁵³³ no conjunto edificado MAESA.

3.2.1.3 MAESA – A Formação do Patrimônio Cultural

No projeto original da MAESA, os prédios abrigariam as atividades de forjaria, mecânica e fundição e, no prédio diferenciado em forma e altura, foi instalado o “primeiro forno para fundição em ferro gusa”,⁵³⁴ marcando o processo industrial lúdico das atividades de fundição, que possuem significativo apelo no imaginário caxiense, por ser onde havia o processo de moldagem das peças produzidas e da qual existe amplo acervo iconográfico disponível no Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami (AHMJSA).

A natureza do processo metalúrgico contextualiza os referenciais com apelo lúdico das atividades da indústria da metalurgia que a MAESA representa. A fundição é um processo de transformação de elementos que faz uso de diversos tipos de ligas metálicas que tenham propriedades adequadas para cada tipo de processo e de produto desejado. Desse modo, pode-se concluir que a metalurgia alude a uma prática alquímica, pois trabalha com a transformação dos materiais, fazendo uso de princípios químicos e mecânicos nos processos de fabricação.

Para fins ilustrativos, as Figuras 34 e 35 demonstram o processo lúdico de transformação dos metais que ocorria na Fábrica 2, pois o maquinário da década de 1950 e as narrativas do processo de fabricação se encontram bem representados e implantados *in situ* no Complexo MAESA, portanto constituem acervo arqueológico industrial, cujos artefatos do maquinário histórico se encontram tombados pelo Município de Caxias do Sul.

⁵³² Por decisão judicial, o Grupo Voges e a empresa locatária Metalcorte encerraram as atividades no Complexo MAESA em 18 de agosto de 2019.

⁵³³ Além da SEMMA, o Projeto de Intervenção as demais Secretarias previstas são a Secretaria da Agricultura, Secretaria de Esporte e Lazer, Secretaria da Segurança Pública, Secretaria da Educação e Secretaria do Turismo considerando ainda a presença pontual do DIPPAHC, da SMC e do Escritório de Projetos do Projeto MAESA, da SEPLAN.

⁵³⁴ LAZZAROTTO, 1981, p. 37. O ferro-gusa é o ferro metálico fundido, obtido do processo de redução do minério de ferro e ligas metálicas específicas, realizado através de um processo de reações químicas promovidas por altíssimas temperaturas, a partir de 1.200°C. (DIAS, Diogo Lopes. *Produção do ferro gusa*. Brasil Escola. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/quimica/producao-ferro-gusa.htm>. Acesso em: 12 jan 2021.)

Figura 34 – Trabalho na área da fundição da MAESA (1957)



Fonte: Acervo AHMISA. Foto Lidio Provin. Site Jornal Pioneiro, Memória, 2014.

Figura 35 – Área da fundição da MAESA



Fonte: Documentário A Honra do Trabalho, [S.d.]⁵³⁵

Na MAESA o processo de fundição mais empregado era aquele que utilizava moldes de areia. A areia é um material refratário resistente ao calor, sendo o sistema por moldes de areia o mais utilizado na indústria metalúrgica em Caxias do Sul. No processo, a “areia de

⁵³⁵ FREITAS, Aline Marques de; BRANCHI, Ana Lia Dal Pont; CALCAGNOTTO, Cristina Nora; SILVA, Elisabete de Souza; RANCAN, Fabíola Santos Probst; MICHELLI, Orlando; OSMAINSCHI, Ramon (Orgs.). *A Honra do Trabalho*. SEAAQ. YouTube. 3 ago. 2015. 1 vídeo (37min. 12s.). Disponível em: <https://youtu.be/jefEcemZ97Y>. Acesso em: 12 jan. 2021.

fundição” vai agregando impurezas e incorporando resíduos químicos, de modo que esse material contém diversos elementos químicos e metais pesados.⁵³⁶ Assim, pode-se concluir que os resíduos e efluentes de reuso dessa cadeia produtiva desde a entrada em operação da fábrica, constituem o objeto do passivo ambiental do Complexo MAESA. Entretanto, os pormenores referentes ao licenciamento ambiental em bens culturais⁵³⁷ não é aprofundado nessa pesquisa, pois exigiria a análise de laudos técnicos, bem como informações concisas quanto aos usos e atividades definitivos em cada espaço que compõe o conjunto edificado, e que irão ser culminar no Complexo Cultural e Turístico MAESA.⁵³⁸

Conforme SEPLAN,⁵³⁹ o passivo ambiental da atividade industrial das empresas Eberle, Mundial, Voges e Metalcorte (cada qual a seu tempo), estava sendo acompanhado pela Fundação Estadual de Proteção Ambiental (FEPAM), o qual foram realizadas diversas vistorias técnicas, de modo que foi determinada a remoção e destinação adequadas dos resíduos. No entanto, o volume do material particulado (areia de fundição) não foi retirado pela empresa Metalcorte quando da sua desocupação em 18 de agosto de 2019 até o presente.

Figura 36 – Vista do maquinário histórico, localizado no prédio histórico



Fonte: Acervo da autora, 2020.

⁵³⁶ TELECURSO 2000, *Processos de Fabricação 03 Entrou areia na fundição!*. YouTube. 2011b. 1 vídeo (13min. 36s.). Disponível em: <https://youtu.be/sYID9Z7vuzs>. Acesso em: 15 dez. 2020, 6min.33s.

⁵³⁷ IPHAN. *Licenciamento Ambiental – Orientações Gerais*. [2021]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1763/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁵³⁸ Para esta finalidade, o Plano Geral do conjunto edificado, foi contratado pelo Município e está em fase de elaboração Edital de Concorrência nº 080/2020. Empresa vencedora do certame foi o escritório de arquitetura Matias Revello Vazquez Arquitetos, contratada em 22 dez. 2020 para a elaboração do plano geral do conjunto edificado MAESA.

⁵³⁹ O assunto foi discutido nas reuniões da Comissão Especial de Acompanhamento MAESA, coordenada pela SEPLAN no segundo semestre de 2020. De acordo com o levantamento da CODECA, existe um volume estimado de 3.000 m³ (três mil metros cúbicos) de areia de fundição a ser removida e destinada.

São estes os espaços definidos pelo Poder Público e pela Comissão Especial no Projeto de Intervenção, onde vai ser contada a história do trabalho da metalurgia, pois em meados de 2021 ainda conta com o maquinário histórico original e guarda *in situ*, significativa parte do acervo do sítio arqueológico industrial da MAESA.

Ao longo do tempo, a empresa de Abramo Eberle empregou uma grande parcela da mão de obra no Município, um contingente de mais de 11.300 pessoas entre 1896 e 1970.⁵⁴⁰ Este fato faz com que a história da empresa se confunda com a história dos trabalhadores, de modo que a MAESA carrega consigo um amplo senso de apropriação da comunidade, pois sendo Caxias do Sul marcada pela indústria metalúrgica e metalmeccânica, este lugar é representativo na história dos trabalhadores da indústria de Caxias do Sul.

O jornalista Rodrigo Lopes, atuante na divulgação da memória cultural de Caxias do Sul, alude que no período pós-guerra dos anos 1940, a cidade conquistou um atelier para estudos e divulgação das artes, sendo formalmente inaugurada em 1950 a Escola Municipal de Belas Artes,⁵⁴¹ estabelecida no local onde hoje funciona a Casa da Cultura.⁵⁴² Outrossim, a Metalúrgica Abramo Eberle, também faz parte a história das Belas Artes em Caxias do Sul, pois além das estátuas de bronze do Monumento ao Imigrante, as portas de bronze da Basílica de Nossa Senhora de Nazaré (Belém/PA) e os artefatos que eram desenvolvidos na empresa ainda fazem parte do imaginário caxiense.

As manifestações artísticas (Figura 43) são pontuais e relacionadas à antiga Fábrica 1, e por estar localizada na área central, o centro de desenvolvimento poder político e social, alude à história da família Eberle. Ao passo que, as mobilizações que ocorrem na Fábrica 2 são dotadas de ampla apropriação social e afetiva, sendo o lugar representativo e dotado de significado⁵⁴³ da história de vida dos trabalhadores, um símbolo do Milagre da Montanha,⁵⁴⁴ dos Pobres Construtores de Riqueza⁵⁴⁵ e da Honra do Trabalho.⁵⁴⁶

Mais do que a produção artística, a memória do trabalho da atividade metalúrgica constitui o maior legado cultural que a MAESA tão bem representa, uma vez que sobre os

⁵⁴⁰ LAZZAROTTO, 1981, p. 185.

⁵⁴¹ O ano 1967 marca a integração da Escola Superior de Belas Artes foi à Universidade de Caxias do Sul.

⁵⁴² OLIVEIRA, Rodrigo Lopes de. Escola de Belas Artes em 1950. *Pioneiro*, Caxias do Sul, 25 mar. 2015. Memória. Disponível em: <http://wp.clicrbs.com.br/memoria/2015/03/20/escola-de-belas-artes-em-1950/?topo=87,1,1,,,87>. Acesso em: 12 jan. 2021.

⁵⁴³ Refere-se à edificação original da indústria da metalurgia e aos significados históricos da força de trabalho da comunidade, tanto dos empresários quanto da mão de obra que sustentou ao longo dos anos.

⁵⁴⁴ Ver: FRANCO; FRANCO. *O Milagre da Montanha*. São Paulo: Ramos, Franco Editores, 1946.

⁵⁴⁵ Ver: LAZZAROTTO, Valentim. *Pobres Construtores de Riqueza*. Caxias do Sul: EDUCS, 1981.

⁵⁴⁶ Ver: FREITAS et. al. *A Honra do Trabalho*. 2015. YouTube. Disponível em: <https://youtu.be/jefEcemZ97Y>.

prédios e o maquinário histórico repousam a memória coletiva dos trabalhadores da indústria metalúrgica de Caxias do Sul (Figura 37).

Figura 37 – Exibição pública do filme A Honra do Trabalho sobre o trabalho na Eberle.



Fonte: OLIVEIRA, Rodrigo Lopes. *Jornal Pioneiro*, Memória, 2014. Foto: Vera Damian.⁵⁴⁷

3.2.1.4 MAESA – A Transformação da Função Social da Propriedade

Os aspectos empresariais da empresa de Abramo Eberle apresentaram ao longo dos anos o modelo de sucessão familiar que deu início à empresa, mas que não foi capaz de suportar as adversidades do negócio e culminou na entrega do Complexo MAESA em pagamento de tributos devidos ao Estado do Rio Grande do Sul.

Conforme Lazzarotto, a Metalúrgica Abramo Eberle foi uma empresa que por uma boa parte do período atuou sobre o formato de sucessão familiar. Em 1945, com o falecimento de Abramo Eberle, seu filho José Venzon Eberle, o Bepim, assume os negócios e promove uma modernização na empresa, concentrando a atenção na área de motores elétricos e ampliando os negócios da empresa. Desse modo, ocorrem sucessivas democratizações do capital social, permitindo a entrada de novos sócios. Entretanto, em 1953 o empresário vem a falecer e é sucedido pelo irmão Júlio Eberle. No início da década de 1960, os prédios projetados por Romano Lunardi estão concluídos e se encontram em operação. Nesse período a empresa Eberle

⁵⁴⁷ Ver: OLIVEIRA, Rodrigo Lopes de. Setor de gravação da Maesa em 1958. *Pioneiro*, Caxias do Sul, 18 nov. 2014. Memória. Disponível em: <http://wp.clicrbs.com.br/memoria/2014/11/18/setor-de-gravacao-da-maesa-em-1958/?topo=35>. Acesso 12 out. 2020.

possuía outras duas fábricas e maior diversidade de produtos, de modo que as alterações societárias que tornaram a Eberle uma empresa de capital aberto, contava com 503 acionistas em 1967. Em 1973 Júlio Eberle encerra o ciclo sucessório da empresa.⁵⁴⁸

O processo de desindustrialização que estava ocorrendo no Brasil na década de 1980 impactou economicamente as empresas acionistas que usavam a estrutura da MAESA, ao contrário do que ocorreu com a Usina do Gasômetro, por exemplo, que era uma indústria de energia à carvão e que fechou por causa da mudança do modelo energético em ascensão no país. No ano 1985 a empresa Zivi-Hércules adquire a empresa, formando o grupo Zivi-Hércules-Eberle e, em 2003 uma reorganização societária transforma o grupo na empresa Mundial S.A.⁵⁴⁹

A verificação expedita das Matrículas do imóvel (Anexo H), demonstram as transições societárias que a empresa de Abramo Eberle foi passando ao longo dos anos onde, de forma recorrente, contraíam-se empréstimos para suportar as dívidas da empresa. O patrimônio constituído dos prédios do conjunto edificado MAESA datam dos anos de 1970 até o início dos anos 1990, onde os bens e o maquinário da indústria metalúrgica já pertenciam à empresa Mundial S.A. Portanto, eles integram o Complexo MAESA que, passando por uma grave crise financeira, contraiu dívidas de tributos de ICMS com o Estado do Rio Grande do Sul.

O assunto foi pauta da discussão do COMPAHC, Ata 06/2011 (Anexo B), referente ao Processo Administrativo nº 2011/016677 que solicita o Tombamento da MAESA, pois houve a adjudicação da MAESA pelo Estado do Rio Grande do Sul em 16/12/2010, que adquire o patrimônio industrial em função de execução fiscal oriunda de impostos de ICMS devidos pela empresa Mundial S.A. A empresa se enquadrou no programa Ajustar RS⁵⁵⁰ e transferiu o bem ao Estado do Rio Grande do Sul pelo valor de R\$ 30,06 milhões (30 milhões e 60 mil reais), sendo realizada em 16/12/2010, a adjudicação do bem que constitui o Complexo MAESA.⁵⁵¹

Conforme a Ata, segundo o Procurador do Geral do Estado do Rio Grande do Sul Rafael Orozco, com o patrimônio adjudicado para o Estado do Rio Grande do Sul, a PGE inicia tratativas para a sua venda ou permuta para a iniciativa privada. Uma vez que o Estado do Rio Grande do Sul recebeu o bem como ativo financeiro, a PGE pretendia colocá-lo no mercado

⁵⁴⁸ LAZZAROTTO, 1981, p. 37-41.

⁵⁴⁹ FRIZZO, 2019, p. 60.

⁵⁵⁰ RIO GRANDE DO SUL. *Decreto nº 47.301, de 18 de junho de 2010*. Institui o Programa de Ajuste da Dívida do ICMS no Estado do Rio Grande do Sul – AJUSTAR/RS, e dá outra providência. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2010.

⁵⁵¹ O Complexo MAESA compreende 53mil m² e integra as Matrículas nº 861, 1.500 e 4.130, estando localizadas no quarteirão formado pelas ruas Dom José Baréa, Treze de Maio, Plácido de Castro e Pedro Tomasi, referente aos Lotes nº 09 e 10 da Quadra nº 159 (antigas Quadras nº 159, 160 e 161).

para recuperar o valor e empregá-lo na construção de sua sede em Porto Alegre. Uma vez que o Complexo MAESA é recebido pelo Estado do Rio Grande do Sul como pagamento de tributos, este patrimônio é caracterizado como ativo financeiro, portanto o bem poderia ser vendido e o Estado do Rio Grande do Sul dispor destes valores.

Com isso, deu-se início a uma comoção por parte do Governo Municipal e da comunidade pela preservação do bem patrimonial MAESA, por meio da aquisição do bem pelo Município. Para tanto, foi estabelecido um Grupo de Trabalho formado por representantes do Estado e do Município para essa discussão, no sentido da preservação deste patrimônio. Das discussões, emerge a proposição pela doação do bem para o Município de Caxias do Sul, que só poderia ser realizada por meio de Lei Estadual, após apreciação pela Assembleia Legislativa do Rio Grande do Sul, para que o Estado pudesse abdicar desse valor na conversão do bem como imóvel de propriedade do Estado do Rio Grande do Sul.

À época, o Governador Tarso Genro decide pela doação do imóvel ao Município de Caxias do Sul e em 03/07/2014 é realizado nas dependências da MAESA o ato de assinatura do Projeto de Lei que prevê a transferência do antigo Complexo da Metalúrgica Abramo Eberle pelo Governo do Estado do Rio Grande do Sul para o Município de Caxias do Sul.⁵⁵² Após a aprovação pela Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, o conjunto edificado foi doado ao Município de Caxias do Sul através da Lei Estadual nº 14.617 de 08/12/2014, o bem denominado MAESA – Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – Fábrica 2, referentes às Matrículas nº 861, nº 1.500 e nº 4.130 da Segunda Zona Imobiliária de Caxias do Sul, gravada com cláusulas de inalienabilidade e impenhorabilidade.

A Lei de Doação foi assinada pelo Governador do Estado do Rio Grande do Sul Tarso Genro no Palácio Piratini em Porto Alegre.

Lei Estadual nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014.

Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul. [...]

Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º desta Lei destina-se a uso público especial com finalidade cultural, de instalação de equipamentos públicos e de funcionamento de órgãos públicos, em que seja garantido o manejo sustentável do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído.

Art. 3º Para o cumprimento das finalidades previstas no art. 2º desta Lei, o Município de Caxias do Sul deverá promover as ações necessárias à garantia da preservação e da recuperação do imóvel de que trata esta Lei, bem como apresentar à Chefia do Poder Executivo Estadual, no prazo de 1 (um) ano, a contar da data de publicação desta Lei, projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do referido imóvel, com discriminação

⁵⁵² RIO GRANDE DO SUL. Casa Civil. *Governador sanciona repasse do prédio da Maesa à prefeitura de Caxias*. 8 dez. 2014. Disponível em: <https://casacivil.rs.gov.br/governador-sanciona-repasse-do-predio-da-maesa-a-prefeitura-de-caxias>. Acesso em: 20 jan. 2021.

de ações e de prazos de execução.

Art. 4º Após aprovação final pelo Estado, do projeto referido no art. 3º desta Lei, o Município firmará Termo de Compromisso com o Estado para sua execução, que deverá ser iniciada em até 1 (um) ano, a contar de sua assinatura. [...] ⁵⁵³ (grifou-se)

A doação entre órgãos públicos é prevista na Lei Federal nº 8.666/1993, art.17, inc. I;

Das Alienações

Art. 17. A alienação de bens da Administração Pública, subordinada à existência de interesse público devidamente justificado, será precedida de avaliação e obedecerá às seguintes normas:

I – quando imóveis, dependerá de autorização legislativa para órgãos da administração direta e entidades autárquicas e fundacionais, e, para todos, inclusive as entidades paraestatais, dependerá de avaliação prévia e de licitação na modalidade de concorrência, dispensada esta nos seguintes casos:

[...]

b) doação, permitida exclusivamente para outro órgão ou entidade da administração pública, de qualquer esfera de governo, ressalvado o disposto nas alíneas f, h e i;

No Palácio Piratini, em 31/03/2016, o então Governador José Ivo Sartori promove o ato de assinatura da escrituração do patrimônio MAESA para o Município de Caxias do Sul, ⁵⁵⁴ contando com a participação de representantes da Comissão Especial, da comunidade e de políticos envolvidos com o caso. Este processo histórico demonstra a complexidade das mobilizações contratuais envolvidas no Complexo MAESA.

3.2.1.5 MAESA – O Tombamento do Patrimônio Cultural

O processo social envolvido e o Tombamento do Complexo MAESA, bem como do seu maquinário histórico, imprimem o caráter de proteção do patrimônio cultural para a Operação Urbana Consorciada MAESA prevista no Plano Diretor (arts. 136 e 137). O Tombamento do conjunto edificado MAESA tem na Lei de Doação do imóvel, o perímetro que envolve o terreno, portanto todos os prédios e áreas abertas.

Em janeiro de 2015 o Prefeito Alceu Barbosa Velho declara o Tombamento o bem denominado MAESA – Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – Fábrica 2, promovendo a devida averbação nas Matrículas imobiliárias nº 861, nº 1.500 e nº 4.130, que compõem o conjunto lúdico de prédios industriais, bem patrimonial registrado na Segunda Zona Imobiliária de

⁵⁵³ RIO GRANDE DO SUL. *Lei nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014.* Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2014.

⁵⁵⁴ CAXIAS DO SUL. Assinada a escrituração do patrimônio da MAESA. 31 mar. 2016. Notícias. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2016/03/assinada-a-escrituracao-do-patrimonio-da-maesa>. Acesso em: 20 jan. 2021.

Caxias do Sul (Anexo H)⁵⁵⁵. Portanto, o espectro do Tombamento do Complexo MAESA perfaz perímetro de 53,125,30 m², envolvendo 22 edificações (47.352,44 m²), duas áreas verdes abertas (15.151,90 m²) e, ainda, uma seleção de 31 conjuntos do maquinário e artefatos de interesse histórico associados (Figura 38).⁵⁵⁶

Figura 38 – Conjunto industrial MAESA protegido por Tombamento



Fonte: PEDROTI, 2018.

A MAESA e o maquinário histórico associado estão apontados no rol de bens culturais do Município (Anexo 14), sendo vinculados à Política Municipal de Cultura (art. 33), aos Setores Especiais (art. 71), nas Políticas de Preservação (art. 90) e nas Paisagens Notáveis (art. 95). Neste aspecto, o Plano Diretor reafirma os preceitos da Carta de Veneza (1964)⁵⁵⁷ que faz referência à importância da interdependência e da tutela compartilhada do patrimônio cultural, alusiva ao Princípio da Solidariedade Intergeracional.

As propostas de intervenções definidas no Plano de Ocupação para o bem cultural MAESA têm como propósito realizar a preservação do patrimônio tombado com sustentabilidade, tendo em perspectiva sua relevância histórica e cultural no Município de

⁵⁵⁵ Imóvel registrado na 2ª Zona de Caxias do Sul, composto pelas Matrículas nº 861, 1.500 e 4.130, situados nos Lotes 09 e 10 da Quadra nº 159, sendo conformado pelas ruas Plácido de Castro, Pedro Tomasi, Treze de Maio e Dom José Baréa em Caxias do Sul-RS. Nas Matrículas, as áreas perfazem área edificada de 30.434,00m² e área de terreno com 43.696,00m². No entanto, o levantamento cadastral realizado pela SEPLAN e pela empresa Engefoto, promove a aferição destas áreas, de modo que, oportunamente, deverão ser retificadas quando da unificação das Matrículas. Assim, para fins didáticos, a área do terreno é usualmente referenciada por 53 mil m².

⁵⁵⁶ SEPLAN, 2020.

⁵⁵⁷ IPHAN. CARTA de Veneza, 1964.

Caxias do Sul na Região da Serra Gaúcha, alcançando projeção no nível estadual e até mesmo nacional, devido à proximidade com os lugares e os atrativos turísticos do Vale dos Vinhedos em Bento Gonçalves e do Município de Gramado.

A jornalista e escritora Rubia Ana Mossi Frizzo,⁵⁵⁸ Secretária Municipal de Cultura durante o processo de transferência do patrimônio MAESA para o Município de Caxias do Sul, assegura que “o valor simbólico desse complexo não pode ser dimensionado apenas por aspectos econômicos.”⁵⁵⁹ Sob a perspectiva de Frizzo, a obra MAESA Poema Arquitetônico conta os bastidores desta história, pois como a autora refere diversas vezes em seus depoimentos, afirma: “A MAESA não tem um custo, a MAESA tem valor.”

Em Caxias do Sul, a legislação municipal prevê no Plano Municipal de Cultura (Lei Municipal nº 7.376/2011) no Capítulo do Patrimônio Cultural – item 10, a criação do Museu da Metalurgia⁵⁶⁰ e do Museu do Trabalho, promovendo a educação patrimonial no Município.

Outrossim, apresenta-se o caráter vinculante da Lei no que refere ao acervo do maquinário de interesse histórico e cultural, lúdico à atividade de fundição da história da indústria da metalurgia. Estes artefatos são antigos, portanto, possuem valor histórico e, associado ao fato de estarem integrados ao seu ambiente original dentro dos prédios históricos, constituem o caráter museológico do espaço. Uma vez que os prédios do Complexo MAESA foram uma conquista da sociedade e, por isso, estão protegidos por Tombamento, a presença do maquinário *in situ* confere irrefutável autenticidade de sítio arqueológico ao espaço para a implantação de um Museu para contar a história do trabalho na metalurgia.

Especialmente neste caso, quando se preservam os prédios, as ambiências e o acervo histórico, está sendo prestigiada a memória material e imaterial do bem cultural, pois a preservação dos elementos de forma integrada representa o acolhimento dos seus fragmentos históricos em seus espaços originais. Carlos A. C. Lemos refere os fragmentos históricos como sinônimo de artefatos, pois englobam um espectro de elementos em rede, são os “objetos, artefatos e construções obtidas a partir do meio ambiente e do saber fazer.”⁵⁶¹

⁵⁵⁸ Rubia Frizzo esteve envolvida com a tramitação da Maesa para Município e no processo em curso referente à transição para transformar o espaço em um empreendimento cultural e turístico no Município. Ela esteve atuando como Presidente do Conselho Municipal de Política Cultural (2010), Secretária Municipal da Cultura (2012-2016), Coordenação do Projeto Maesa no MOBI Caxias e Coordenadora do Projeto MAESA na Secretaria Municipal do Planejamento (2020).

⁵⁵⁹ FRIZZO, 2019, p. 14.

⁵⁶⁰ O Museu da Metalurgia está implantado no Memorial Gazola, junto da antiga Indústria Metalúrgica Gazola (1936), localizada na rodovia BR 116 Ver: <https://www.memorialgazola.com.br/>.

⁵⁶¹ LEMOS, Carlos. *O que é Patrimônio Histórico*. São Paulo: Brasiliense, 2004. p.10.

A situação peculiar encontrada na MAESA com os artefatos *in situ* (Figura 39), remete a configuração da museologia do lugar, o qual poderá ser adaptado ao conceito de Ecomuseu:

Ecomuseu seria a reunião de elementos e de bens culturais inter-relacionados, dispostos de variadas maneiras, em diversos lugares apropriados à visitação e dentro do próprio “habitat” de uma determinada sociedade de modo que se possa apreender todo o seu processo evolutivo cultural.⁵⁶²

Figura 39 – Vista do cadinho pequeno em uma linha do processo de moldagem.



Fonte: Acervo da autora.

Com o processo falimentar do Grupo Voges, todo o maquinário histórico estava arrolado no leilão da Massa Falida do Grupo Voges, cujos valores arrecadados na venda dos bens seriam direcionados para o pagamento de dívidas trabalhistas e encargos da empresa. Assim, através da Secretaria Municipal do Planejamento (SEPLAN) e da Procuradoria Geral do Município (PGM), o Município manifestou interesse junto ao Juiz da 3ª Vara Cível de Caxias do Sul e ao administrador judicial da Massa Falida do Grupo Voges, acerca da reserva de bens do maquinário de valor cultural e arqueológico, importantes para a museologia da MAESA.

A seleção dos itens foi realizada pela SEPLAN com o apoio da entidade Associação dos Amigos da Memória e do Patrimônio Cultural (MOÚSAI)⁵⁶³ do COMPAHC, sendo feita a solicitação de Tombamento do Maquinário Histórico e Cultural da MAESA, efetuada pela

⁵⁶² LEMOS, 2004. p. 12.

⁵⁶³ Eng. Mecânico Orlando Pedro Michelli, representante da MOÚSAI no COMPAHC.

União das Associações de Bairros (UAB) e pelo Sindicato das Indústrias Metalúrgicas, Mecânicas e de Material Elétrico de Caxias do Sul e Região (SIMECS), ambas da Comissão Especial, o qual foi Declarado Tombado pelo Prefeito Flávio Guido Cassina.⁵⁶⁴ Em comum acordo das partes interessadas, os itens selecionados foram reservados e retirados do certame do leilão do maquinário, que ocorreu no mês de novembro de 2020.

Desse modo, a transformação do Complexo MAESA em um espaço cultural e turístico, aliado ao acervo do maquinário histórico e cultural, reforça a integração com os equipamentos institucionais da vizinhança, representados pelo SENAI, Colégio Emílio Meyer e Praça Monteiro Lobato, entre outros. Outrossim, é ampliada a conectividade territorial da MAESA para além dos limites do prédio por si mesmo, de modo que resta viável a configuração de um Museu de Território na composição do entorno e ambiências da MAESA, sendo o território representativo da arqueologia industrial de Caxias do Sul.

O patrimônio cultural integra o rol de direitos difusos e de titularidade coletiva. Assim, uma discussão importante versa sobre a questão de que o patrimônio cultural é considerado como Direito Fundamental implícito na Constituição Federal. Marchesan reforça essa condição, quando afirma que o pressuposto de fundamentalidade do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado é submetido aos rigores do art. 60 – que estabelece as cláusulas pétreas – de modo que o Direito Fundamental ao meio ambiente é indissociável do viés cultural, uma vez que a qualidade de vida inclui os valores associados à Cultura.⁵⁶⁵

3.2.2 A Concepção do Projeto Urbano MAESA

Ato continuo à Lei de Doação, o Prefeito Alceu Barbosa Velho, por meio do Decreto nº 17.284/2014, cria a Comissão Especial para Análise de Uso do Prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – MAESA – formada pela participação de entidades representativas da sociedade civil. O evento que Declara o Tombamento do bem, também marca a primeira reunião da Comissão Especial, que realizou reuniões mensais, sendo designada para analisar a ocupação do Complexo MAESA e incumbida, no prazo de um ano, da elaboração de um projeto em atendimento às diretrizes e condicionantes de que trata a Lei de Doação:

⁵⁶⁴ MUGNOL, Bibiana. Prefeitura de Caxias tomba maquinário histórico da Maesa avaliado em R\$ 800 mil. *Pioneiro*, Caxias do Sul, 3 nov. 2020. Caixa-forte. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/colunistas/babiana-mugnol/amp/2020/11/prefeitura-de-caxias-tomba-maquinario-historico-da-maesa-avaliado-em-r-800-mil-14236524.html>. Acesso em: 20 jan. 2021.

⁵⁶⁵ MARCHESAN, 2007, p. 107-109.

Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º desta Lei destina-se a uso público especial com finalidade cultural, de instalação de equipamentos públicos e de funcionamento de órgãos públicos, em que seja garantido o manejo sustentável do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído.

O contexto da elaboração do Plano de Ocupação, como passou a ser chamado pela Comissão Especial, surge a partir das discussões das demandas da comunidade encaminhados junto aos poderes Executivo, Legislativo e entidades civis, bem como as diretrizes de Arquitetura e Urbanismo para a intervenção no conjunto edificado MAESA. Como resultado dos trabalhos, em 11/11/2015 o documento é entregue ao Governo do Estado do Rio Grande do Sul, sendo intitulado Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão da MAESA, que é aprovado, restando cumprida a cláusula do art. 3º da Lei de Doação.

Em 2016, é firmado o Termo de Compromisso nº 1.756, de 21 de dezembro de 2016, entre o Município de Caxias do Sul e o Governo do Estado do Rio Grande do Sul, para a implementação do Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão da MAESA aprovado, estabelecendo assim o caráter vinculante do projeto apresentado para a execução das atividades necessárias para a implantação do Complexo Cultural MAESA, bem como características específicas e cronograma de 12 (doze) anos, previstos no Projeto de Intervenção, cujos prazos passam a contar a partir do mês de janeiro de 2017, conforme prevê o art. 4º.

Em 2017 é formada nova composição da Comissão Especial, que estabeleceu o aprofundamento das diretrizes estabelecidas no Projeto de Intervenção.⁵⁶⁶ No mesmo ano, houve a ocupação parcial do Complexo MAESA pela Secretaria Municipal da Cultura, em sua Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico, Artístico e Cultural (DIPPAHC) e o setor de videomonitoramento da Guarda Municipal da Secretaria de Segurança Pública.

A MAESA reflete o espírito do povo caxiense, e por isso é um bem dotado de elevado caráter simbólico, pois não representa apenas a história da empresa que a família Eberle construiu, mas na Fábrica 2 – a MAESA, propriamente dita – tem na história da indústria da metalurgia caxiense e, mais ainda, nas histórias das vidas que por ali passaram, a história vivida pelas pessoas que ajudaram a construir uma cidade próspera, literalmente forjada à ferro e fogo, sendo essa a sua maior e mais significativa força: a narrativa histórica do esforço coletivo.⁵⁶⁷

⁵⁶⁶ Comissão Especial MAESA (2017-2020) – Eixos de Trabalho: Eixo 1 – Arquitetura do Prédio; Eixo 2 – Uso do Prédio; Eixo 3 – História, Memória, Acervo e Educação Patrimonial; Eixo 4 – Artes Visuais, Arte e Cultura; Eixo 5 – Administração MAESA; Eixo 6 – Teatro; Eixo 7 – Mercado Público; Eixo 8 – Sustentabilidade ambiental; Eixo 9 – Gestão Sustentável do Empreendimento; Eixo 10 – Impacto na vizinhança.

⁵⁶⁷ Houveram importantes contribuições que promovem a educação patrimonial da MAESA, tais como a documentação do Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami (AHMJA), obras literárias tais como Pobres Construtores de Riqueza do autor Valentim Lazzarotto (1981), o documentário A Honra do Trabalho (2015) e o site Educa MAESA (2020), entre outros.

Nesse sentido, a preservação do bem emerge sob o manto auspicioso da Cultura, que deverá revelar os valores da história coletiva, ao mesmo tempo que procura resgatar e fortalecer a identidade local da comunidade caxiense.

A comunidade tem papel fundamental na preservação comunitária do bem, evidenciados pelas manifestações de grupos sociais independentes⁵⁶⁸ e as representações da sociedade civil nos fóruns participativos da Comissão Especial MAESA; do COMPAHC e da Frente Parlamentar “A MAESA é Nossa” da Câmara de Vereadores de Caxias do Sul.

Nesse sentido, Giovanna Paola Primor Ribas constrói uma reflexão referenciada de Choay acerca do *mise-en-scène*, quando reflete sobre o significado e a importância da valorização dos bens culturais, onde o diálogo com a obra de arte ocorre com alguma interferência ou algum intérprete, quando afirma:

A obra de arte não é exposta pura e simplesmente como idealizou seu criador, ela precisa de valorização. [...] se por um lado, remete a valores intrínsecos do bem cultural reconhecidos pela sociedade, por outro, contém a noção de mais valia. [...] O patrimônio, mais notadamente o que se está discutindo – o edificado – transforma-se em *mise-en-scène*. Trata-se de apresentar o monumento como um espetáculo, de mostrá-lo sob o ângulo mais favorável.⁵⁶⁹ (grifos do autor)

Ocorre que o Projeto de Intervenção aprovado vai além do conjunto edificado, pois estabelece influência que abrange a vizinhança e a educação patrimonial. O planejamento do bem cultural MAESA articula critérios conceituais de sustentabilidade, elencando diretrizes relacionadas ao meio ambiente, à Cultura e ao desenvolvimento socioeconômico.

3.2.2.1 As Diretrizes de Sustentabilidade na Concepção do Projeto Urbano

O Projeto de Intervenção, Ocupação, Uso e Gestão da Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – MAESA, elaborado através de legítimo processo participativo por meio da Comissão Especial para Análise de Uso do Prédio da MAESA e entregue ao Governo do Estado do Rio Grande do Sul, foi aprovado, validando as cláusulas da Lei de Doação, tornando-a efetiva.

O Projeto de Intervenção foi elaborado com a participação desta autora, o qual será apresentado de forma resumida, de modo a demonstrar os debates realizados, cujo conteúdo evidencia o caráter transdisciplinar e abrangente do Projeto Urbano MAESA, uma vez que envolve o território para além do limite dos prédios industriais do Complexo MAESA.

⁵⁶⁸ São os grupos independentes: Somos Todos MAESA, Faço Parte MAESA e Abrace a MAESA.

⁵⁶⁹ RIBAS, 2015, p. 37.

O documento estabelece as diretrizes da intervenção, programa de necessidades e cronograma (Anexo J) congregando os anseios da comunidade e integrando a proteção do patrimônio cultural, enquanto orienta a realização de medidas contemporâneas e multidisciplinares atinentes ao Projeto de Intervenção e, ainda, encaminha as possibilidades de gestão do empreendimento e a integração com os demais planos setoriais do Município.

A MAESA representa a preservação do patrimônio histórico dos sítios industriais em Caxias do Sul, que a partir de sua história material e imaterial corresponde às memórias das pessoas que ali trabalharam, de modo que o Projeto de Intervenção, apresentado de forma resumida no Quadro 5, revela o Princípio da Solidariedade Intergeracional, através das diretrizes de desenvolvimento sustentável ao Complexo MAESA e seu entorno, ampliando o espectro de atividades que envolvem a preservação do patrimônio cultural em Caxias do Sul.

Quadro 4 – Resumo das diretrizes de sustentabilidade – projeto de intervenção, ocupação, uso e gestão da Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – MAESA

(continua)

a)	<p>Objetivo Empreender esforços para que todo o processo produtivo da arquitetura e de posterior ocupação do conjunto de prédios que compõem a MAESA venha a seguir princípios de sustentabilidade, utilizando materiais, técnicas e métodos construtivos dentro de padrões reconhecidos como sustentáveis integrada à realidade social e cultural da vizinhança e da cidade.</p>
b)	<p>Preservação Histórica e Cultural A diretriz prevê a elaboração de orientações para o projeto de restauro, que deverá identificar tipologias e morfologia dos edifícios, bem como a preservação dos elementos que preservam a unidade do edifício, especialmente aquelas de valor estético.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Arquitetura do edifício; lesões do edifício; sistema construtivo; uso do edifício.
c)	<p>Educação O papel da comunidade deve ser o de protagonista na preservação do espaço arquitetônico, despertada pela educação, deverá ser condição favorável para a manutenção e permanente preservação do bem cultural MAESA.</p>
d)	<p>Gestão Democrática Uma gestão democrática e socialmente inclusiva que zela pela memória e cultura local relacionadas ao patrimônio. Envolve o desenvolvimento de sistemas de gestão nas áreas da qualidade, riscos, responsabilidade social e integração multidisciplinar.</p>
e)	<p>Gestão Sustentável Uma gestão sustentável que promove a integração multidisciplinar através da governança pública no desenvolvimento de projetos relacionados à implantação do equipamento cultural:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sustentabilidade do Complexo Cultural MAESA⁵⁷⁰; Sistema de Gestão Integrada; Governança Corporativa; Gestão de Conhecimento; Sistema de Gestão de Riscos da Intervenção; Identificação dos Riscos do Empreendimento; Definição das Prioridades Corporativas; Definição da Matriz de Responsabilidades; Gestão dos Indicadores de Sustentabilidade; Fomento à Pesquisa de Referenciais; Realização de Parcerias e Consultorias Especializadas; Planejamento do Engajamento do Públicos de Interesse

⁵⁷⁰ Quando da elaboração do Projeto de Intervenção, o atributo utilizado foi o cultural e em 2020 foi incluído o atributo “turístico” ao empreendimento, quando da criação da nova composição da Comissão Especial MAESA.

(continuação)

	(<i>stakeholders</i>); Fomento a Ações de Responsabilidade Social nas Atividades do Empreendimento; Programa de Relacionamento com as Comunidades Vizinhas; Programa de Certificações Contemporâneas; Enquadramento em Critérios de Certificações e Normas de Sustentabilidade.
f)	<p>Impacto de Vizinhança</p> <p>O equilíbrio das atividades previstas para o empreendimento envolve o estudo das interrelações com a vizinhança e o desenvolvimento sustentável do bairro.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Impacto nas demandas e ofertas relacionadas ao ramo imobiliário, aumento populacional, novas atividades e rede de infraestrutura urbana; • Inter-relações de espaços internos e externos à MAESA de modo a promover os encontros que oportunizam o arranjo da diversidade cultural; • Equilíbrio das atividades: microeconomia <i>versus</i> o porte das novas atividades; • Segurança pública.
g)	<p>Planejamento do Bairro</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promover a garantia da integridade física e mental dos usuários; usos e acessos livres e desimpedidos e prevenção de delitos. Monitoria da densidade e morfologia urbana, atividades do uso do solo, capacidade do sistema viário, área de influência do empreendimento, sítio urbano, acessibilidade e inclusão social.
h)	<p>Mobilidade Urbana</p> <p>A localização privilegiada do empreendimento integra o centro urbano de Caxias do Sul e estabelece demandas e conectividades facilitadas no território.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Acessos Peatonais: integrar vias culturais e equipamentos urbanos através de <i>traffic calming</i>; • Acessos Especiais: circulação de bombeiros; ambulâncias; acesso especial ao mercado e aos serviços públicos; • Estacionamentos: adequação do número de vagas <i>versus</i> uso do solo urbano (ter ou não ter?); • Infraestrutura Cicloviária: avaliação de declividades e ciclo-rotas; planejar rede cicloviária integrada, o projeto de tramos e das interseções, planejar o dimensionamento dos trechos quanto à extensão longitudinal e o perfil transversal; • Transporte Coletivo: adequação de linhas existentes, especiais e serviço de táxi; • Veículos de Passeio e Cargas: compatibilização dos sistemas binários, anel central, conexões locais, acessos regionais, rodovias e perimetrais; • Comunicação: revisão da sinalização urbana (horizontal, vertical e semaforica); implementar sinalização turística; implantar elementos de identidade urbana (pavimentos, mobiliário urbano, cores e símbolos).
i)	<p>Arquitetura</p> <p>A arquitetura emblemática da MAESA alude à identidade da cidade, evoca a cultura do trabalho e a valorização da história e memória dos trabalhadores do setor industrial.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Buscar referências na identidade da cidade, da cultura da região e da valorização da memória histórica e cultural; • Utilizar princípios compositivos: a funcionalidade, através da clareza de uso do espaço; a racionalidade, através da simplicidade e/ou complexidade dos elementos e a emotividade, através da valorização estética e cultural; • Respeito da escala humana no nível do observador; • Uso de materiais biocompatíveis, preferencialmente produzidos na região; • Uso de elementos formais recorrentes, acabam por otimizar todas as etapas da construção, industrializando a execução da obra e permitindo a edificação da intervenção de forma econômica e rápida;

(continuação)

	<ul style="list-style-type: none"> • Programação da execução, ocupação, manutenção, reabilitação e eventual remoção de elementos edificados.
j)	<p>Sustentabilidade Construtivas – Certificações e Normas A cadeia produtiva da construção civil avança em sistemas e tecnologias sustentáveis a serem implementados no projeto do empreendimento cultural.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sistemas de Certificação. Exemplos: <i>Green Building Council Brasil</i> – LEED ND Bairros; Fundação Vanzolini – AQCUA Bairros; • Eco Construção – edifício/entorno; produtos e processos; • Conforto Ambiental – eficiência energética do edifício; Gestão de energia, recursos, resíduos; • Recursos Humanos – envolvimento da cadeia produtiva (fornecedores); • Manutenção preventiva e <i>retrofit</i> (adequação das estruturas existentes aos novos usos e normas vigentes); • Urbanização – acessibilidade, fachadas, pavimentação, paisagismo e controle de ruído.
k)	<p>Rede de Certificação de Alimentos Orgânicos A Serra Gaúcha integra referência regional da cadeia produtiva de alimentos orgânicos no Rio Grande do Sul, o qual pode ser explorado no empreendimento cultural.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Eixo Turístico Gramado – Vale dos Vinhedos (Indicação Geográfica); • Turismo de Negócios; • Mercado Público especializado: proposta como futura referência regional na cadeia produtiva da agricultura orgânica sustentável; • Os organismos participativos acompanham a cadeia produtiva de alimentos através do cadastro dos agricultores e das unidades produtivas e/ou agroindústrias, certificando a conformidade orgânica através de instrumentos, tais como: Legislação: Atendimento à Lei nº 10.831, de 23/12/2003, entre outras e avaliação de requisitos para a Certificação junto aos produtores.
l)	<p>Destinação dos Resíduos A destinação e manejo dos resíduos da construção civil contribui para a qualidade ambiental e a economia circular no empreendimento.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Destinação e manejo dos resíduos da construção civil • Periodicidade da coleta; procedimentos operacionais, tecnologia limpa; aquisições e estoque de materiais, uso e reuso de materiais; • Coleta seletiva; lixeiras separadas por cores; destinação e reaproveitamento de materiais; coleta, tratamento e/ou processamento e disposição final; • Medidas educativas e informativas; • Participação logística de empresas credenciadas;
m)	<p>Sustentabilidade Urbana A sustentabilidade urbana é acolhida através do Plano Diretor através da equalização das regras urbanísticas gerais e específicas.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Cadastramento Digital – escaneamento digital realizado; • Definição de Usos e Ocupações; • Setorização Funcional da Intervenção.
n)	<p>Programa de Necessidades e Cronograma A documentação do Projeto de Ocupação prevê instrumentos de monitoramento e controle das etapas de trabalho, bem como das atividades relacionadas ao empreendimento.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Detalhamento de Usos e Ocupações; • Desmembramento por atividades, setores e ambientes; • Cronograma por três etapas (horizontes de 4 anos, 8 anos e 12 anos).

(conclusão)

o)	<p>Programas Nacionais – incentivo e financiamento</p> <p>A natureza multidisciplinar que envolve o Complexo Cultural MAESA permite acolher ampla gama de instrumentos de fomento à Cultura.</p> <ul style="list-style-type: none"> • PAC Cidades Históricas; Programa Monumenta; • Plano Nacional de Turismo; Programa Nacional de Reabilitação Urbana; • Agenda 21 (à época); Estatuto da Cidade; • Secretaria Nacional de Mobilidade Urbana (programas e ações), entre outros. <p>Observação: Na hipótese de não execução do projeto de intervenção, as características de utilização do complexo MAESA não serão alteradas, cujos espaços continuarão subutilizados pelo Poder Público Municipal.</p>
p)	<p>Sustentabilidade Legal</p> <p>A documentação do processo relacionado à MAESA e o Projeto de Intervenção que culminam no Complexo Cultural MAESA constituem acervo jurídico e cultural de Caxias do Sul a ser mantido organizado e atualizado.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Documentação Legal da MAESA; • Marcos Legais relacionados (Federal, Estadual e Municipal); • Lei de Licitações – Lei nº 8.666, de 21/07/1993; • Decreto nº 7.746, de 05/06/2012 – Sustentabilidade nas Aquisições da Administração Pública; • Estatuto da Cidade Lei 10.257/2001 – Prevê o planejamento estratégico através dos instrumentos da Política Urbana Estudo de Impacto de Vizinhança, Estudo de Impacto Ambiental e Operação Urbana Consorciada.
q)	<p>Formatação Jurídica – alternativas</p> <p>As alternativas de formato jurídico passíveis para o empreendimento são:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Parceria Público-Privada; • Empresa Pública; • Administração Pública Direta.

Fonte: Elaborado pela autora.

Importa relatar, que no desenvolvimento do trabalho, foi percebido pela Comissão Especial que o bem cultural MAESA ampliou o espectro da intervenção do conjunto edificado para uma escala mais abrangente e complexa em termos regionais, com a integração de temas correlacionados, de modo que emerge no grupo a proposta de uso do instrumento da Política Urbana Operação Urbana Consorciada, tendo sido objeto de discussão na Comissão Especial, por tratar da implementação de projetos urbanos de forma articulada no planejamento territorial.

Este instrumento foi reconhecido como importante a ser considerado, mas como o estudo aprofundado da OUC deveria ocorrer em uma esfera de planejamento territorial, a Comissão Especial optou, naquela ocasião, por basear-se instrumentos de implementação utilizados em casos semelhantes de intervenção sem, no entanto, aprofundar a forma de implementação. Segundo Frizzo, sobre as diretrizes do Projeto de Intervenção, enfatiza

A MAESA, uma cidadela de mais de 53 mil metros quadrados incrustada em um de seus espaços mais significativos, ela tem vocação para tornar-se um divisor de águas, um espaço vivo, singular, icônico, um verdadeiro oásis quando falamos em turismo, cultura, centro de eventos, gastronomia, inovação e tecnologia. Além de um

importante instrumento de atração de novos negócios e de fomento ao desenvolvimento econômico e social.

[...] somente a partir da apropriação, revitalização, ocupação e uso – conforme indicados no projeto apresentado, é que se dará o testemunho das marcas de um tempo que não volta mais, mas que representa um importante capítulo de nossa história e de nossa memória.⁵⁷¹

As diretrizes elencadas no Projeto de Intervenção demonstram que as diretrizes da Lei de Doação indicadas no art. 2º, estão presentes no instrumento da Política Urbana Operação Urbana Consorciada, quando enfatiza a coordenação do Poder Público e a participação democrática na formação do Projeto Urbano. Portanto, a presença do Poder Público no espaço através da “instalação de equipamentos públicos e de funcionamento de órgãos públicos”, ao mesmo tempo orienta “que seja garantido o manejo sustentável do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído,” ou seja, a gestão do patrimônio industrial revela um *script* que ativa uma diversidade de interações no território.

Desse modo, no Projeto de Intervenção, a Comissão Especial aponta para aspectos de sustentabilidade, onde os objetivos vão sendo ampliados, do conjunto edificado para a escala da vizinhança e entorno do equipamento cultural. Assim sendo, o Projeto Urbano MAESA alcança compatibilidade com as características presentes nos Grandes Projetos Urbanos, como aqueles implementados no âmbito internacional e na América Latina, que em essência, remete às transformações urbanísticas e estruturais no território, contando com a participação democrática no processo.

3.2.2 Sustentabilidade – Cultura e Desenvolvimento Socioeconômico

Os marcos legais que fundamentam a transformação da função social do Complexo MAESA em um patrimônio cultural foram a Lei de Doação, a Declaração de Tombamento, e com o apoio da criação da Comissão Especial MAESA, refletiu no ato de assinatura do Termo de Compromisso entre o Estado do Rio Grande do Sul e o Município de Caxias do Sul para a execução do Projeto de Intervenção elaborado e aprovado, como segue:

Termo de Compromisso

Cláusula Primeira – Do Objeto

O Presente Convênio tem por objetivo a execução do projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do imóvel objeto de autorização legislativa para doação ao Município, conforme Lei nº 14.617 de 08 de dezembro de 2014 (publicada no DOE nº 238, de 09 de dezembro de 2014).

⁵⁷¹ FRIZZO, 2019, p. 154.

Parágrafo Único

As atividades deste Instrumento serão executadas de acordo com o “Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão”, o qual foi apresentado dentro do prazo estabelecido no artigo 3º, da Lei nº 14.617 de 08 de dezembro de 2014.⁵⁷²

Súmula do Contrato do Poder Executivo – Secretaria de Governo Municipal.

Termo de compromisso celebrado com o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, tem por objetivo o Convênio para a execução do projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do imóvel, denominado “MAESA”, objeto de autorização legislativa para doação ao Município de Caxias do Sul. Cabe ao Município iniciar a execução do “Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão” no prazo de até um ano.⁵⁷³

Ao longo da pesquisa, foi sendo construído o entendimento dos elementos que envolvem a proteção do patrimônio cultural, como se caracterizam os Grandes Projetos Urbanos e os principais fatores que conceituam a integração dos bens comuns culturais no projeto de cidade, na perspectiva do patrimônio industrial, onde foi possível entender como o Poder Público envolve e gerencia os bens comuns e como a presença da comunidade é fundamental no processo, afinal, formadora e destinatária da fruição dos bens culturais.

3.2.3.1 Antecedentes: a Construção do Diálogo e o Impasse Aberto

Marco da construção do diálogo com a comunidade, a reunião ordinária do COMPAHC, conforme a Ata nº 06/2011 de 10/08/2011 (Anexo B), discutiu o pedido de Tombamento da Metalúrgica Abramo Eberle – Fábrica 2, frente a adjudicação do bem pelo Estado do Rio Grande do Sul. A ocasião teve a participação dos Conselheiros e representantes da Procuradoria-Geral Estado do Rio Grande do Sul (PGE), o Procurador Rafael Cândido Velasquez Orozco – Coordenador da 2ª Procuradoria Regional em Caxias do Sul e Paulo Roberto Basso – Assessor do Gabinete da Procuradoria-Geral do Estado.

Conforme a Ata, aquela ocasião promoveu um debate bastante rico, onde foi possível estabelecer um diálogo construtivo entre os presentes, pois apesar das partes possuírem interesses diferentes, mas legítimos, foi possível estabelecer empatia frente às necessidades das partes e foi construído um meio termo. A necessidade da comunidade consistia na preservação integral do imóvel MAESA por meio do Tombamento do bem cultural, enquanto que a necessidade da PGE consistia na venda do conjunto edificado MAESA para a recuperação dos

⁵⁷² RIO GRANDE DO SUL. Estado do Rio Grande do Sul. Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos. *Termo de Compromisso*. 21 dez. 2016. p. 1. (Anexo I)

⁵⁷³ CAXIAS DO SUL. Secretaria de Governo Municipal. Súmula do Contrato. *Diário Oficial Eletrônico*. Caxias do Sul. 170 ed. 21 dez. 2016, p. 21. Referente ao Termo de Compromisso. Contrato/Convênio nº 2016-1756. Arquivado na Secretaria de Governo. (Anexo I)

valores recebidos pela adjudicação⁵⁷⁴ do imóvel. No caso, o Tombamento inviabilizava o uso econômico do bem, que apresentava interesse pelo mercado imobiliário à época, uma vez que a área é bastante valorizada no território. Nas palavras de Orozco,

Eu, como conhecedor de mercado, um pouco, pois atuo em outros segmentos, como penhora de bens, eu imagino que a avaliação mesmo desse imóvel anda próxima de 100 milhões. E nós temos inclusive médias de avaliação próximas dali, em que houve venda de imóveis a 4.000 (reais) o metro quadrado, o que levaria a 200 milhões nesse imóvel.⁵⁷⁵

Segundo Beatriz Cuenya, os Grandes Projetos Urbanos normalmente são estabelecidos em antigos territórios industriais, uma vez que apresentam ambientes urbanos já dotados de uma rede de serviços e infraestruturas disponíveis, decorrente de usos múltiplos já implementados, tais como usos residenciais, administrativos, comerciais, culturais (centros históricos), onde eventualmente já contam com padrões arquitetônicos vanguardistas (construídos ou em projeto). A presença destes elementos configura área de interesse imobiliário, uma vez que acabam por atender a diversos setores econômicos, tornando latente a expectativa de consumo dos espaços nestas regiões.⁵⁷⁶

Acerca do Tombamento do bem, o Procurador Orozco pondera, “Mas quando o município faz o Tombamento em relação a uma esfera pública, como o Estado, segundo a legislação que regula a matéria, o decreto [Decreto-Lei] nº 25/37 artigo 11, torna o bem inalienável, sem possibilidade de o Estado utilizar economicamente o bem.”⁵⁷⁷ [...] “A PGE imagina que poderia dar um encaminhamento nesse assunto, por uma via conciliatória, no sentido de preservar o valor econômico da área para o Estado e zelar pela preservação dos aspectos histórico-culturais.”⁵⁷⁸ Com o passar do tempo, após diversas mobilizações sociais e políticas, o desfecho do caso culmina no Tombamento municipal do imóvel MAESA em 2015.

O resgate desses apontamentos contextualiza a aplicação da Lei Complementar Estadual nº 11.742, de 17/01/2002 que dispõe sobre a Lei Orgânica da Advocacia do Estado que tem, dentro de suas atribuições, representar os interesses da administração pública estadual,

⁵⁷⁴ Como no caso da MAESA, a adjudicação refere-se ao meio pelo qual o Estado do Rio Grande do Sul (credor) recebe um bem imóvel (penhorado) como pagamento de dívidas fiscais (devedor).

⁵⁷⁵ CAXIAS DO SUL. Conselho de Patrimônio cultural. *Ata nº 06/2011 do COMPAHC*. 10 ago. 2011. Caxias do Sul: COMPAHC, 2011, l. 195-198.

⁵⁷⁶ CUENYA, Beatriz; *Grandes projetos urbanos, mudanças na centralidade urbana e conflitos de interesses. Observações relativas à experiência argentina*. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira*. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2013. p. 24.

⁵⁷⁷ CAXIAS DO SUL. *Ata nº 06/2011 do COMPAHC*. 2011, l. 50-53.

⁵⁷⁸ CAXIAS DO SUL. *Ata nº 06/2011 do COMPAHC*. 2011, l. 68-71.

atuando na defesa do patrimônio do Estado,⁵⁷⁹ no caso, dispor da recuperação do valor econômico do imóvel MAESA. Para tanto, na Lei de Doação (art. 5º) e no Termo de Referência (Parágrafo único) constam cláusulas-condição para o cumprimento da implementação do Projeto de Intervenção dentro do prazo estabelecido, razão pela qual existe o acompanhamento pela PGE das ações tomadas pelo Município em relação à MAESA desde o início do ano 2017, que marca o início do processo de ocupação.⁵⁸⁰

Em todo o caso, os Grandes Projetos Urbanos não se conformam dentro do tempo de um Governo apenas, razão pela qual projetos dessa natureza envolverem transformações urbanísticas importantes e acompanhem as flutuações políticas ao longo do tempo.⁵⁸¹ Ademais, das adversidades emergem questões importantes para reflexão, especialmente porque acabam por revelar o nível de maturidade pelas quais as pessoas, entidades e instituições são capazes de apropriação ao debate acerca do planejamento territorial, na perspectiva do caso da MAESA.

No que remete aos Grandes Projetos Urbanos, mesmo em fases iniciais de conformação, o tempo e as oportunidades e/ou adversidades constituem, segundo Cuenya, uma intrincada rede de relações que se misturam aos processos participativos, de modo que “os interesses públicos e privados se articulam de modo simultâneo nas esferas política, institucional, simbólica, imobiliária e urbanística.”⁵⁸²

3.2.3.2 Poder Público e Participação Social

As instâncias de participação formais do COMPAHC, da Frente Parlamentar A MAESA é Nossa, da Comissão Especial MAESA e do CONSEPLAN,⁵⁸³ bem como a formação dos coletivos 100% MAESA, Faça Parte MAESA, Abrace a MAESA (entre outras entidades), indicam o reconhecimento da MAESA como um projeto urbano acolhido pela comunidade de

⁵⁷⁹ RIO GRANDE DO SUL. *Lei Complementar nº 11.742, de 17 de janeiro de 2002*. Dispõe sobre a Lei Orgânica da Advocacia de Estado, organiza a Procuradoria-Geral do Estado, disciplina o regime jurídico dos cargos da carreira de Procurador do Estado e dá outras providências. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2002.

⁵⁸⁰ O ano 2017 foi marcado por um conturbado processo de revisão do Plano Diretor e no impeachment do Prefeito em dezembro de 2019, alterando o curso da condução do processo de ocupação da MAESA.

⁵⁸¹ CUENYA, Beatriz; Introdução. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira*. Porto Alegre: Masquatro, 2013, p.17.

⁵⁸² CUENYA, 2013, p.24.

⁵⁸³ O CONSEPLAN é um Conselho Municipal de caráter consultivo, instituído pela Lei Municipal nº 7030/2009, sendo um órgão colegiado de assessoramento do Poder Público nas questões atinentes ao planejamento territorial. Importa comentar que esta autora esteve participando das referidas instâncias de participação (2017-2019), inclusive como assessora de governo no Projeto MAESA (2020), ao mesmo tempo que cursou o mestrado acadêmico em Direito Ambiental, pesquisando acerca da proteção do patrimônio cultural (2019-2021).

Caxias do Sul. Desse modo, neste momento a pesquisa procura discutir como a MAESA vai sendo caracterizada como um projeto urbano em Caxias do Sul, sendo ela indicada no Plano Diretor (PDDI) como empreendimento âncora da Operação Urbana Consorciada MAESA.

Acerca do planejamento territorial, a revisão do Plano Diretor foi realizada pela SEPLAN no início de nova Administração Pública em 2017. Os trabalhos foram conduzidos pela Coordenadoria de Planejamento Territorial (COPLAN), que realizou ao longo do ano reuniões técnicas^{584 585} e elaboração do diagnóstico do Município com o apoio das Secretarias de Governo, promovendo adequações a redação dos textos da Lei, a adequação de mapas que apresentavam eventuais contradições, bem como atualizações necessárias em relação a legislação em vigor. Por sua vez, as entidades realizaram reuniões técnicas buscando subsídios para a discussão pública.^{586 587} Com o material consolidado pela COPLAN, foi realizada a consulta comunitária através de reuniões públicas por regiões administrativas.⁵⁸⁸

Segundo a SEPLAN, foram realizadas cerca de 80 reuniões com entidades e 11 reuniões comunitárias, que reuniram 752 pessoas.⁵⁸⁹ A última reunião pública realizada envolveu a Região Centro, que inclui o bairro Exposição onde está localizada a MAESA, porém não há registro de demandas relacionadas à MAESA.⁵⁹⁰ Assim, a revisão do Plano Diretor passou a ser discutida no CONSEPLAN em novembro de 2017.⁵⁹¹

⁵⁸⁴ CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal do Planejamento. *Seplan reúne entidades de engenharia e arquitetura para contribuir com a revisão do Plano Diretor*. 12 ago. 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/08/seplan-reune-entidades-de-engenharia-e-arquitetura-para-contribuirm-com-a-revisao-do-plano-diretor>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁵⁸⁵ CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal do Planejamento. *Seplan apresenta andamento da revisão do Plano Diretor à comissão da Câmara Municipal*. 08 de ago. 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/08/seplan-apresenta-andamento-da-revisao-do-plano-diretor-a-comissao-da-camara-municipal>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁵⁸⁶ ORTÁCIO, Sabrina. *IAB RS promoveu encontro para discutir agenda urbana e projeto de cidade em Caxias do Sul*. 5 maio 2017. Disponível em: <http://www.iab-rs.org.br/noticia/iab-rs-promoveu-encontro-para-discutir-agenda-urbana-e-projeto-de-cidade-em-caxias-do-sul.aspx>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁵⁸⁷ ORTÁCIO, Sabrina. *Núcleo IAB Caxias promove reunião executiva com Prefeitura*. 3 jul. 2017. Disponível em: <http://www.iabrs.org.br/noticia/nucleo-iab-caxias-promove-reuniao-executiva-com-prefeitura.aspx>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁵⁸⁸ CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal do Planejamento. *Secretaria do Planejamento agenda reuniões comunitárias para debater Plano Diretor*. 04 out. 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/10/secretaria-do-planejamento-agenda-reunioes-comunitarias-para-debater-plano-diretor>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁵⁸⁹ CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal do Planejamento. *Prefeito Daniel Guerra convida vereadores para reunião sobre o Plano Diretor: objetivo é explicar principais pontos do projeto de lei que tramita na Câmara Municipal*. 2 maio 2018. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2018/04/prefeito-daniel-guerra-convida-veredores-para-reuniao-sobre-o-plano-diretor>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁵⁹⁰ Bairros da Região Centro: Centro, Cristo Redentor, Exposição, Floresta, Jardelino Ramos, Jardim América, Madureira, Medianeira, Cinquentenário, N. Sra. de Lourdes, Panazzolo, Pio X, Rio Branco, Sagrada Família, São Pelegrino, São Leopoldo e Universitário

⁵⁹¹ CAXIAS DO SUL. Secretaria Municipal do Planejamento. *Revisão do Plano Diretor Municipal é apresentada ao Conselho Municipal do Planejamento*. 13 nov. 2017. Disponível em:

Ao longo do ano, as reuniões da Comissão Especial MAESA ocorreram regularmente. Nesse período, dentre os eixos de trabalho definidos, houve a elaboração do Estudo Preliminar para o Termo de Referência para o Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV MAESA), realizado pela Secretaria Municipal de Trânsito, Transportes e Mobilidade (SMTTM), Procuradoria-Geral do Município (PGM), Secretaria Municipal do Turismo (SMTUR) e o Instituto de Arquitetos do Brasil (IABRS Núcleo Caxias do Sul). O estudo do EIV MAESA incluiu o tema da Operação Urbana Consorciada, o qual foi levado à ciência da Coordenação da COPLAN acerca do desenvolvimento do trabalho, concluído em 2019.⁵⁹²

Na revisão do Plano Diretor, acerca dos instrumentos da Política Urbana, houve avanços em relação a Operação Urbana Consorciada, quando foi associado o bem cultural tombado MAESA como objeto que dá vida e sentido para o instrumento. Cumpre esclarecer que essa referência no Plano Diretor surge no final do ano 2017, portanto dois anos após a elaboração do Projeto de Intervenção elaborado pela Comissão Especial MAESA, quando já havia a previsão das diretrizes e principais ações e articulações a serem desenvolvidas no que refere à implementação do empreendimento em si. O Projeto de Intervenção indica a realização da Operação Urbana Consorciada para a MAESA, apresentando ainda elementos consistentes para sustentar os estudos necessários para o desenvolvimento do instrumento pelo Município.

É inegável o potencial de desenvolvimento local e regional que o empreendimento cultural MAESA pode alcançar, entretanto na conjuntura temporal e política à época, não houve discussão específica sobre a MAESA com o CONSEPLAN, enquanto fórum democrático capaz de pautar propostas e ampliar esta discussão. Foi simplesmente acatada a proposta apresentada pelo Executivo, que indicou o perímetro da OUC MAESA (art. 137) no exato limite do conjunto edificado, como se pode observar na Ata do CONSEPLAN:

[...] SEÇÃO V DAS OPERAÇÕES URBANAS CONSORCIADAS. Conselheira da SEPLAN, Rosana A Guarese: **nós acrescentamos a demarcação da Maesa, que vai estar no anexo também e aqui vai estar marcado como passiva de aplicação de operação urbana consorciada**, cuja delimitação de entorno e regramento será definições através de estudos legislação específica. **Para fazer a operação urbana consorciada, nós temos que trabalhar o entorno, que vai acontecer ali dentro desse entorno, e pra isso precisa de um estudo específico. Aqui nós estamos marcando esta possibilidade para que depois ele possa acontecer e já esteja prevista no Plano Diretor como todos os instrumentos.** Aqui é geral, não é uma regulamentação, já deixamos marcados para poder acontecer. SEÇÃO VI DO ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA-Aqui no estudo de pacto de vizinhança,

<https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/11/revisao-do-plano-diretor-municipal-e-apresentada-ao-conselho-municipal-do-planejamento>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁵⁹² O Estudo Preliminar do para o Termo de Referência para o Estudo de Impacto de Vizinhança foi protocolado por meio do Processo Administrativo nº 2019/50267. A Secretaria Municipal de Esporte e Lazer (SMEL) participou apenas na fase inicial do trabalho.

que também dependerá de regulamentação foi acrescentado algumas palavras, **algumas questões nas discussões especialmente com a Secretaria de Trânsito, porque a gente veio trabalhando esse ano**, este instrumento pra tentar buscar esta regulamentação também de uma forma breve, mais rápida possível. Então nós fizemos algumas correções no texto. ART (104) tirar “prévio”. A regulamentação vai dar as diretrizes. Estamos trabalhando nisto até para vincular o EIV e o EIT, mas precisa a regulamentação. [...] ⁵⁹³ ⁵⁹⁴ (grifos nossos)

Causa certa perplexidade a ausência de discussão mínima dos conselheiros do CONSEPLAN acerca do empreendimento MAESA, tendo em vista a relevância deste equipamento urbano e as implicações referentes aos desafios e oportunidades inerentes à presença da MAESA associada a um instrumento complexo, que é a Operação Urbana Consorciada (art. 136) na revisão do Plano Diretor – mesmo em um cenário político controverso no Município. Por outro lado, é importante salientar que uma parte significativa das entidades e os respectivos representantes do CONSEPLAN foram os mesmos na Comissão Especial MAESA em 2015, que discutiram e atuaram na elaboração do Projeto de Intervenção, porém sem que as discussões avançassem em relação à definição do entorno e ambiências, o qual veio a ser observado de forma conceitual, posteriormente no Estudo do EIV MAESA.

Com os desdobramentos das discussões na casa legislativa acerca do Plano Diretor é mantida a indicação da OUC MAESA (art. 137) nos termos do Estatuto da Cidade e, ainda, é acrescida a indicação do Setor Especial MAESA (art. 171, inc. XVIII), que estabelece e fortalece o vínculo do empreendimento MAESA no planejamento territorial. Essa conjuntura reafirma a importância da realização desta pesquisa, a fim de verificar se a Operação Urbana Consorciada é instrumento de proteção do patrimônio cultural no caso da MAESA.

Carlos Vainer⁵⁹⁵ alerta para que os projetos urbanos de equipamentos culturais não sejam apenas uma caricatura de processo participativo, pois “Os processos de participação, quando ocorrem são sempre posteriores à tomada de decisão e operam, antes como campanhas de promoção e marketing, do que como mecanismos de informação e debate para o engajamento de uma cidadania informada na tomada de decisões.”⁵⁹⁶

⁵⁹³ CAXIAS DO SUL. Conselho de Planejamento e Gestão Territorial. *Ata n.º 74/2017 – Sessão Ordinária de n.º 59 de 04 de dezembro de 2017*. 04 dez. 2017. 1. 23-38. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/gestao/conselhos/conselho-de-planejamento-e-gestao-territorial/atas> Acesso em: 19 dez. 2020.

⁵⁹⁴ Referências das siglas: Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) e Estudo de Impacto de Trânsito (EIT).

⁵⁹⁵ Carlos Vainer pesquisa sobre a sistemática de avaliação dos Grandes Projetos Urbanos

⁵⁹⁶ VAINER, Carlos. Grandes Projetos Urbanos. Significado e formas de avaliação. *In*: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira*. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2013. p. 157. Em referência aos casos dos equipamentos culturais do Pelourinho, Salvador/ BA, e do Museu Oscar Niemeyer, Curitiba/PR, onde as decisões foram tomadas em círculos fechados, excluindo os grupos usuários da região do projeto urbano.

Entre 2018 e 2019, a Comissão Especial MAESA seguiu com agenda livre, mas avançou no edital para a elaboração do plano geral do conjunto edificado MAESA – trabalho este que foi licitado⁵⁹⁷ em 2020. No período, foram realizadas diversas reuniões por iniciativa da comunidade e, ainda, outras promovidas pela Câmara de Vereadores através da Comissão de Desenvolvimento Urbano, Transporte e Habitação (CDUTH), no sentido de manter o debate aberto, mas externando preocupação com o andamento dos trabalhos de implantação do Projeto de Intervenção pela Administração Pública, porém com foco em questões conjunturais e no restauro do conjunto edificado, em detrimento do planejamento territorial.^{598 599}

Conforme Vainer, existe um fator de temporalidade⁶⁰⁰ que remete ao nexo de causalidade, evidenciada na complexidade das redes causais, ou seja, nas sinergias e interações, cujos processos operam de forma não linear, promovendo tensões (ou rupturas) e efeitos nos processos decisórios (conduta do agente)⁶⁰¹ e nos riscos (efeito danoso) que envolvem a participação de agentes imobiliários,⁶⁰² sociais e comunitários – os *stakeholders* do projeto urbano.

Vainer propõe uma metodologia de análise para classificar os Grandes Projetos Urbanos frente à medida pela qual estes empreendimentos têm a capacidade de contribuir para cidades democráticas e inclusivas. Para isto, o pesquisador sugere avaliações a partir de pontos de observação *ex ante* e *ex post*⁶⁰³ para as seguintes dimensões de análise:⁶⁰⁴

- r) política – alianças e coalisões de grupos setoriais;
- s) instituições – novas formas de governança urbana;
- t) imobiliária – alterações do valor do solo e especulação passiva;⁶⁰⁵
- u) arquitetônico-urbanística – (des)continuidades na malha urbana;
- v) simbólica – novos valores, identidade e diversidade;

⁵⁹⁷ Edital de Concorrência nº 80/2020.

⁵⁹⁸ TV CÂMARA CAXIAS. *Audiência Pública A MAESA é Nossa*. YouTube. 24 ago. 2018. 1 vídeo (2h. 25min. 58s.). Disponível em: <https://youtu.be/i8q3vwWd-Go>. Acesso em: 15 dez. 2020.

⁵⁹⁹ TV CÂMARA CAXIAS. *Reunião Pública – CDUTH – Maesa*. YouTube. 14 ago. 2019. 1 vídeo (2h. 18min. 47s.). Disponível em: <https://youtu.be/ElrBFKT8xaM>. Acesso em: 15 dez. 2020.

⁶⁰⁰ VAINER, 2013, p. 148-150.

⁶⁰¹ Neste caso, os agentes são referência ao Poder Público municipal e estadual, que têm o poder discricionário.

⁶⁰² No caso, refere-se às influências do setor imobiliário que venham a impactar o processo de desenvolvimento dos projetos urbanos.

⁶⁰³ Vainer propõe simplificar a metodologia dos tipos de avaliação, tão somente no âmbito da avaliação interna e externa, relacionando os processos decisórios (*ex ante*) e o sucesso do empreendimento (*ex post*). (VAINER, 2013, p. 147-149) No caso da MAESA, estando o projeto na fase inicial de constituição, pode-se entender o sucesso esperado, pelas etapas ou fases enquanto processo de um grande projeto urbano.

⁶⁰⁴ VAINER, 2013, p. 147-149.

⁶⁰⁵ A especulação passiva remete à manutenção de imóveis sem ação produtiva, ou seja, que não comprem sua função social.

- w) econômico financeira – apropriação e/ou repartição de benefícios econômicos;
- x) socioambiental – condições de acesso e benefícios sociais;
- y) escalar – relações locais, regionais, nacionais e/ou internacionais.

Vainer explica que o fator de temporalidade é complexo, pois acolhe as incertezas e aceita os diferentes ritmos e intensidade temporais, que são seus efeitos políticos, fundiários, urbanísticos ou simbólicos envolvendo os Grandes Projetos Urbanos,⁶⁰⁶ portanto adequado ao caso da MAESA.

3.2.3.3 Operação Urbana Consorciada: entre o Símbolo e o Instrumento

A MAESA constitui patrimônio cultural do Município, onde a comunidade local percorreu um longo caminho para a conquista do bem, culminando na Lei de Doação e, ato contínuo, no Tombamento do Complexo MAESA. A partir disto, uma sucessão de decisões políticas, foram e continuam sendo concatenadas no sentido de viabilizar as expectativas da comunidade neste lugar.⁶⁰⁷

A Operação Urbana Consorciada como instrumento de planejamento territorial tem intrínseco o processo de participação democrática, previsto na Constituição [...] E ainda, figura no rol de princípios que acenam para a participação democrática nas tomadas de decisão relativas à preservação do patrimônio cultural, como leciona Marchesan,

Princípio da Participação da População

Alude que a comunidade é legitimada (art. 216-A, CF/88) como a melhor guardiã do Patrimônio Histórico e Cultural, pois é ele quem cria, convive e se beneficia dos bens e das manifestações culturais. Portanto, deve haver transparência e compartilhamento das informações como política cultural.⁶⁰⁸

Os aspectos simbólicos e urbanísticos da MAESA evidenciam certa mistura conceitual entre o objeto cultural e o instrumento urbanístico, que reflete nas dificuldades em avançar nas discussões. Por conseguinte, é preciso esclarecer estes aspectos, tanto na abrangência das ações a serem tomadas, quanto na aplicabilidade do instrumento neste Projeto Urbano.

Em um primeiro momento, a definição do Projeto de Intervenção – o “Plano de Ocupação,” constituído para o atendimento à Lei Estadual, serviu ao propósito formal que

⁶⁰⁶ VAINER, 2013, p. 150.

⁶⁰⁷ Ver: REIS-ALVES, Luiz Augusto dos. O conceito de lugar. *Arquitextos*, São Paulo, ano 8, n. 087.10. Vitruvius. 11 ago. 2007. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.087/225>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁶⁰⁸ MARCHESAN, 2013, p. 97-123.

validou a doação do imóvel para o Município. Os atos administrativos da doação do Estado para o Município – a “Lei de Doação” e o “Tombamento” do bem – constituem, por si mesmos, consistência simbólica suficiente acerca do patrimônio pertencer à comunidade do Município e da natureza cultural atribuída ao bem patrimonial. No entanto, dos usos apontados para a ocupação do bem, a constituição do Mercado Público na MAESA é de pleno entendimento pela comunidade, novamente, oriundo de seu caráter simbólico associado e à memória coletiva a que faz referência.⁶⁰⁹

No que compete ao Projeto de Intervenção, notadamente existe uma certa fragilidade estrutural,⁶¹⁰ evidenciada pelas manifestações recorrentes dos atores da sociedade civil na mídia, nos discursos políticos e nas campanhas eleitorais,⁶¹¹ no sentido de discussão e/ou rediscussão dos usos (a serem) atribuídos ao Complexo MAESA. Neste aspecto, apesar de existir o Projeto de Intervenção como documento-referência, o mesmo acaba por não ser incorporado ao discurso comum pela comunidade, gerando um *loop* que retoma ponderações e conjecturas acerca do uso e ocupação do lugar.

Acerca do Plano Diretor, cabe uma importante reflexão, onde, historicamente, a comunidade pouco se apropria do processo de planejamento territorial que esta Carta Magna representa no Município. Logo, nas discussões relacionadas ao modelo de cidade e a aplicabilidade dos instrumentos da Política Urbana, os temas acabam por virem à pauta da comunidade apenas quando dos processos de revisão a cada dez anos – por força do Estatuto da Cidade. Outrossim, o Plano Diretor deverá ser novamente revisado por força do Estatuto da Metrópole, considerando a rede de cidades da Região Metropolitana da Serra Gaúcha.

Tendo em vista que o complexo MAESA – com 5 ha (hectares) de área – é um conjunto edificado dotado de alta carga simbólica, sendo compreensível haver sombreamento no entendimento do que é o objeto MAESA na Operação Urbana Consorciada. Entendimento esse que gravita entre a intervenção arquitetônica pontual na materialidade e imaterialidade do conjunto edificado e o planejamento territorial de médio e longo prazos.

O sombreamento de entendimentos que ocorre em relação à Operação Urbana Consorciada MAESA, é que a grande mais valia deste território é decorrente da amplitude que o patrimônio industrial MAESA alcança no planejamento territorial, e ainda, o potencial que o Complexo Cultural e Turístico MAESA tende a promover no âmbito material e imaterial da

⁶⁰⁹ Caxias já teve um Mercado Público municipal, de 1968 à 1993. Ademais, a visita a mercados públicos é prática usual de visitantes e em viagens turísticas.

⁶¹⁰ Em referência à fragilidade estrutural, no sentido que não existe organização sistematizada dos elementos.

⁶¹¹ Em referência às campanhas eleitorais de 2016 e 2020.

Cultura na escala local e regional de Caxias do Sul.

Para esclarecer essa distinção, toma-se por exemplo hipotético um patrimônio cultural, um equipamento urbano análogo, reconhecido como de valor histórico e cultural e que precisa ser restaurado e revitalizado, a “Praça Dante Alighieri” de Caxias do Sul. Ao mesmo tempo em que precisam ser promovidas adequações na arborização, na infraestrutura urbana e na segurança pública do “Centro”, imagina-se que no processo de revisão do Plano Diretor seja apresentada a proposta da Operação Urbana Consorciada Dante Alighieri.

Então, o que isso significa?

A Praça Dante Alighieri, propriamente dita, pode ser restaurada e revitalizada por meio de instrumentos e procedimentos simples, sendo planejada e realizada pelo próprio Município, cuja execução das obras e eventuais concessões podem ser realizadas via processo licitatório, por exemplo. No entanto, as intervenções em sua área de influência ocorrem no âmbito da área central e referem a uma política pública de ordem ambiental, cultural e urbanística. Isto significa que, neste exemplo, o instrumento da Política Urbana OUC não será utilizado para a restauração e revitalização da praça em si, mas para a área de influência da Praça Dante Alighieri, inclusive a praça, cujo perímetro pode ser definido como sendo toda a área do centro histórico.

No caso em tela, o planejamento territorial toma por referência o potencial latente do objeto cultural material e imaterial da Praça, enquanto equipamento urbano âncora que empresta o nome (Dante Alighieri), a natureza da intervenção (cultural: centro histórico) e confere sentido (revitalização ambiental e urbanística) ao instrumento da OUC, para que se possa desenvolver os estudos, planos e projetos pertinentes. Portanto, a articulação institucional necessária para a promoção de uma transformação significativa no território (área central), parte do apelo histórico e cultural que a Praça Dante Alighieri empresta. Neste exemplo hipotético, o que se está buscando esclarecer entre o objeto e o instrumento, é que a Praça empresta o seu nome simbólico Dante Alighieri – enquanto capital natural e capital cultural – para a “Operação Urbana Consorciada Dante Alighieri.”

Retomando a linha de raciocínio desta pesquisa, o objeto MAESA (bem material) transcende o equipamento urbano cultural (bem imaterial) e empresta seu nome e sua carga simbólica – enquanto capital natural e capital cultural – para a Operação Urbana Consorciada “MAESA” (instrumento). Mesmo que a OUC MAESA tenha seu perímetro inicial demarcado nos limites do conjunto edificado – configurando um lugar – a tendência inicial é de orientar o olhar apenas para o objeto cultural (patrimônio industrial) enquanto a Operação Urbana Consorciada, por sua natureza de instrumento da Política Urbana, refere-se a todo o contexto

urbano da área de influência onde o complexo industrial MAESA e outros bens culturais estão inseridos, na escala do bairro, ou seja, na escala do território.

O espírito do lugar MAESA – patrimônio cultural – reflete a carga simbólica do espírito do povo caxiense, cujo impacto histórico e atividades futuras estão previstos na forma da Lei e revelam implícitos o Princípio da Prevenção e o Princípio da Precaução, pois protegem as relações com as pessoas, com o objeto edificado e com o território ao mesmo tempo. Assim, a seleção dos temas apresentados ao longo deste trabalho reafirma o entendimento que o Princípio da Solidariedade Intergeracional pode repousar sobre o instrumento Operação Urbana Consorciada na formação e desenvolvimento do projeto urbano MAESA, dando sentido para a função social da cidade de Caxias do Sul.

3.3 APLICABILIDADE DA OUC MAESA – DESAFIOS E SOLUÇÕES

“A ship in harbor is safe, but that is not what ships are built for.”
John A. Shedd

Ao longo da pesquisa foram sistematizadas reflexões na perspectiva da MAESA enquanto um “bem comum” contextualizado, pois é oriundo do reconhecimento da comunidade como uma construção socioeconômica coletiva. O Tombamento do Complexo MAESA transforma o bem numa propriedade extrapatrimonial de titularidade coletiva, cujo exercício da cidadania se realiza através da propriedade, o Direto ao Patrimônio Cultural e do ambiente ecologicamente equilibrado, portanto, a base da função social.⁶¹² Outrossim, o Princípio da Prevenção, o Princípio da Precaução e o Princípio da Solidariedade Intergeracional repousam sobre a função social⁶¹³ da MAESA. Conforme ensina Pilati,

Se for dado ao ambiente equilibrado e ao patrimônio histórico preservado – e aos demais direitos fundamentais do gênero – a condição de direito subjetivo coletivo, a mudança de paradigma para sua proteção será radical. [...] e passam à condição de bens autônomos, separados do individual e do público. Resgata-se a efetividade da função social e se cria um novo modelo de tutela, a coletiva [...] a categoria mais notável é a da propriedade coletiva propriamente dita, extrapatrimonial, como o ambiente, que constitui a base da função social.⁶¹⁴

Por sua natureza, o patrimônio industrial se apropria de um contexto social no passado

⁶¹² PILATI, 2013, p. 66.

⁶¹³ PILATI, 2013, p. 69.

⁶¹⁴ PILATI, 2013, p. 67.

e no presente, sendo ainda uma construção coletiva marcada pelo consenso,⁶¹⁵ na caracterização futura do Complexo Cultural e Turístico MAESA, no âmbito material e imaterial do bem cultural. Esse contexto multidisciplinar permitiu discutir os elementos fundamentais que pautam e ampliam a qualificação do uso instrumento urbanístico em face da Operação Urbana Consorciada como meio e oportunidade para viabilização do Projeto Urbano MAESA, que promove a participação social na gestão democrática na proteção de um bem comum.

No Estado do Rio Grande do Sul, em toda a sua história, apenas dois imóveis de propriedade do Estado foram objeto de mobilização social e, assim, doados para os municípios onde estavam implantados: a Usina do Gasômetro em Porto Alegre, que foi transformado em equipamento cultural e a MAESA em Caxias do Sul, com finalidade cultural e de serviços públicos, demonstrando a importância *sui generis* que o imóvel assume para os caxienses.⁶¹⁶

Como afirma Pilati “a função social não está na esfera política da maioria (representativa), e sim na do consenso, porque ela pertence por natureza e essência ao social e não só ao estatal.”⁶¹⁷ Desse modo, é possível observar a importância que um equipamento cultural assume em termos políticos, pois é o Estado do Rio Grande do Sul que formaliza, na Lei de Doação, a finalidade do conjunto edificado MAESA para o Município de Caxias do Sul.

Reconhecida a autonomia jurídica dos bens culturais, para Pilati, também passa a ser reconhecido o exercício e tutela que apresenta um conteúdo procedimental próprio, de caráter democrático participativo, assumindo uma dimensão colaborativa, tal como na Ágora.⁶¹⁸ Uma vez que a MAESA tem por evidente a proteção do patrimônio cultural, emerge da Operação Urbana Consorciada uma oportunidade latente de renovação urbana na escala do bairro, influenciando as relações de vizinhança.⁶¹⁹ Na perspectiva da cidade, o bem cultural enseja o reposicionamento do Município no âmbito socioeconômico regional.⁶²⁰

⁶¹⁵ Segundo Pilati, “a função social somente será efetiva com o resgate institucional da dimensão participativa da CRFB/88, pois é ela que corresponde à dimensão coletiva. A função social não tem natureza de público-estatal: ela é, antes de tudo, espaço coletivo, carece de estrutura participativa democrática.” (PILATI, 2013, p. 78)

⁶¹⁶ INSTITUTO MEMÓRIA HISTÓRICA E CULTURAL DA UCS. *Roberto Nascimento (Gov. Estado) – Projeto Educa Maesa*. YouTube. 14 dez. 2020. 1 vídeo (14min. 34s.). Disponível em: <https://youtu.be/1tKXpmp63JY>. Acesso em: 20 fev. 2021. Também disponível em: PROJETO EDUCA MAESA. *Entrevistas: Roberto Nascimento*. 2020. Disponível em: <https://sites.google.com/view/educamaesa/entrevistas#h.v5bff454togq>. Acesso em: 20 fev. 2021, 9min.30s.

⁶¹⁷ PILATI, 2013, p. 78.

⁶¹⁸ PILATI, 2013, p. 79-80.

⁶¹⁹ PILATI, 2013, p. 80. Em referência às relações de vizinhança influenciadas e/ou impactadas pela presença do bem extrapatrimonial. No caso da legislação infraconstitucional, cabe referência ao Estatuto da Cidade, nos arts. 36-38, na forma do EIV e no Código Civil, art. 1277, do direito de vizinhança e no art. 1228 das restrições ao direito de propriedade quando o bem estiver envolvido com o interesse público.

⁶²⁰ VANIN, 2020, p.108. Sobre o desenvolvimento geral da cidade na dimensão simbólica e estratégica dos GPUs.

Nesse sentido, Caxias do Sul figura como cidade polo da Região Metropolitana da Serra Gaúcha (RMSG),⁶²¹ de modo a estabelecer importantes relações que envolvem a logística de mobilidade e negócios com Porto Alegre,⁶²² por exemplo, além dos aspectos institucionais e de serviços do destino turístico Serra Gaúcha – Gramado e a região do Vale dos Vinhedos. Ademais, Caxias do Sul possui instituições e empresas relevantes do mercado nacional e internacional. Elas têm destaque na área de tecnologias inovadoras e na fabricação de carrocerias para ônibus, caminhões e trens,⁶²³ por exemplo. São setores que – combinados ao capital natural, ao capital cultural e ao *trade* turístico da Serra Gaúcha – de início ampliam oportunidades a serem trabalhadas de forma precisa no âmbito estratégico e na escolha acertada dos instrumentos de proteção do patrimônio cultural.

Com o conhecimento adquirido ao longo desta pesquisa, acerca dos temas que envolvem a MAESA, retoma-se neste momento o enfoque nas questões que envolvem a Operação Urbana Consorciada MAESA, com foco na aplicabilidade deste instrumento no Município de Caxias do Sul.

Segundo Cuenya, Novais e Vainer, o urbanismo dos Grandes Projetos Urbanos ocorre através de uma prática política em contextos sociais contingentes, e por isso são tidos por especiais ou excepcionais. As negociações (e negócios) dos projetos urbanos ocorrem no campo tático e estratégico, cuja implementação não se realiza sem uma grande intervenção pública,⁶²⁴ de modo que existe o instrumento urbanístico Operação Urbana Consorciada, formatado para a implantação de medidas ou alternativas *ad hoc* para conduzir projetos dessa natureza.

3.3.1 Planejamento da Implementação

3.3.1.1 Gestão Pública e Estrutura Organizacional

⁶²¹ A RMSG foi criada pela Lei Estadual Complementar nº 14.293, de 30/08/2013 e envolve 14 municípios na região nordeste do Estado do Rio Grande do Sul, quais sejam: Antônio Prado, Bento Gonçalves, Carlos Barbosa, Caxias do Sul, Farroupilha, Flores da Cunha, Garibaldi, Ipê, Monte Belo do Sul, Nova Pádua, Nova Roma do Sul, Santa Teresa, São Marcos e Pinto Bandeira. Caxias do Sul também integra o Parlamento Regional, instituída para associar o trabalho dos vereadores da região e promover a cooperação intermunicipal. (CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL. *Gremelmaier alerta a prefeitura para adequar-se à lei da Região Metropolitana da Serra Gaúcha*. 07 ago. 2019. Disponível em:

<http://www.camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/18750>. Acesso em: 20 ago. 2020.)

⁶²² RIO GRANDE DO SUL. SECRETARIA DE INOVAÇÃO, CIÊNCIA E TECNOLOGIA. *RS inicia estudo para o primeiro sistema de transporte em cápsulas de altíssima velocidade*. 19 jan. 2021. Notícias. Disponível em: <https://www.inova.rs.gov.br/rs-inicia-estudo-para-o-primeiro-sistema-de-transporte-em-capsulas-de-altissima-velocidade>. Acesso em: 20 jan. 2021.

⁶²³ Em referência à Marcopolo e à Randon, como principais exemplos.

⁶²⁴ CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira*. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2013. p. 05-07.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado de Caxias do Sul, quando associa o Complexo MAESA ao instrumento Operação Urbana Consorciada, passa a apresentar um caráter vinculante⁶²⁵ do bem cultural na forma de um projeto urbano,⁶²⁶ demonstrando um novo sentido da preservação do patrimônio cultural como um impulso no posicionamento estratégico a ser alcançado pelo Município.

Esta expectativa de um cenário futuro – que a OUC MAESA e Setor Especial MAESA sinalizam – implica no olhar sistêmico ao território e remete à implementação do Projeto de Intervenção, que aponta as diretrizes e ações a serem articuladas para que seja alcançado um objetivo de transformação urbanística e social nos prédios e no território. Porém, essas transformações não foram objeto de estudos específicos e, até o presente, pouco avançaram.⁶²⁷

Neste projeto urbano, no que compete ao restauro do conjunto edificado e à estruturação da Operação Urbana Consorciada MAESA, o objeto MAESA tem caráter vinculante, pois o perímetro inicial da OUC MAESA, *a priori*, é a própria conformação do conjunto edificado tombado. Uma vez que a documentação dos assuntos relacionados à MAESA são aquelas provenientes das discussões da Comissão Especial e as realizadas pela SEPLAN e SMC, o material produzido encontra-se em fase inicial de planejamento, portanto escasso e disperso, quais sejam: Projeto de Intervenção (2015); o levantamento ambiental (2017) e o estudo preliminar para o Estudo de Impacto de Vizinhança que inclui referência à Operação Urbana Consorciada (2019), além de discussões genéricas na Comissão Especial acerca da arquitetura dos prédios e do acervo histórico da MAESA.

O Plano Diretor congrega na Operação Urbana Consorciada a possibilidade de articulação de diversos instrumentos aptos a viabilizar a Política Urbana no Município com segurança jurídica, uma vez que sua operacionalização já possui regramento no Estatuto da Cidade, portanto positivada no arcabouço jurídico brasileiro.⁶²⁸ A OUC MAESA refere-se ao atendimento de uma necessidade latente que integra, simultaneamente, a Cultura e o desenvolvimento socioeconômico no Município. Neste caso, a questão política se torna imperativa e, no âmbito dos projetos urbanos, a decisão política da administração pública emerge por meio da discricionariedade.⁶²⁹

⁶²⁵ VANIN, 2020, p. 132. “O Plano Diretor é ‘precedente inafastável da operação’.” (VANIN, 2020, p. 132.)

⁶²⁶ Em referência à Operação Urbana Consorciada MAESA e o Setor Especial MAESA.

⁶²⁷ Atualmente, está em fase de elaboração o plano geral e zoneamento do conjunto edificado MAESA, oriundo da Concorrência nº 80/2020, que está orientado para tratar do zoneamento de usos e das técnicas de restauro dos prédios.

⁶²⁸ Em referência à “segurança jurídica, eficiência administrativa e interesse público na implementação da política pública.” (VANIN, 2020, p. 242.)

⁶²⁹ VANIN, 2020, p. 139.

Nesse contexto, a OUC possibilita articular outros instrumentos para que se possa atingir os resultados segundo as diretrizes do Estatuto da Cidade, pois na conjuntura que envolve os Grandes Projetos Urbanos, os atos discricionários do Poder Público apresentam consequências jurídicas vinculantes que tendem a estar em acordo com os princípios que regem a administração pública: efetividade, legitimidade e eficiência. Assim, relacionando a observação ao espírito das leis na sua implementação, com as virtudes do espírito do povo no Município.⁶³⁰

O cenário onde os Grandes Projetos Urbanos se desenvolvem são aqueles articulados de forma interativa com programas políticos. Constituem-se, assim, contextos complexos que demandam uma estrutura organizacional própria, com capacidade operacional para gerenciar os planos, programas e projetos das Operações previstas.

Conforme Rech e Rech, na administração pública cabe à Secretaria de Planejamento a competência da elaboração do Plano Diretor, as leis orçamentárias vinculantes e a elaboração de projetos necessários para a sua concretização. Igualmente, é preciso que exista uma estrutura organizacional alocada para o estudo da legislação, de modo a torná-la instrumento de implementação do Plano Diretor.⁶³¹ Portanto, “Parodiando Platão, não se trata de uma cidade perfeitamente justa, mas de criar reais condições organizacionais de uma cidade justa e de um Estado mais eficaz, no cumprimento do seu papel.”⁶³²

Por sua natureza complexa, a OUC MAESA requer uma estrutura *ad hoc* para sua implementação, pois mesmo sendo um projeto urbano especial, carrega consigo a diretriz que aponta o objeto (empreendimento âncora MAESA). Ela confere sentido cultural à aplicação do instrumento Operação Urbana Consorciada. Cabe, portanto, a elaboração do projeto da OUC e seus respectivos projetos complementares, bem como a elaboração da respectiva Lei Orçamentária. Nesse sentido, no ano 2020, o Prefeito Flávio Cassina decide pela retomada da implantação do Projeto de Intervenção através da Secretaria de Planejamento, uma vez que essa pasta trata do planejamento territorial e da viabilização de projetos institucionais. Para tanto, dentro da Divisão de Projetos (DPROJ) da SEPLAN, é criado o Projeto MAESA, uma estrutura organizacional com o propósito específico de conduzir os trabalhos e conferir aplicabilidade da Lei de Doação, frente ao Projeto de Intervenção, para a implantação do Complexo Cultural e Turístico MAESA.

⁶³⁰ RECH; RECH, 2016, p. 462-463. A expressão virtudes no sentido dado por Montesquieu. (MONTESQUIEU. *O Espírito das Leis*. Trad. Cristina Murachco. 2 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1996, p. 3.)

⁶³¹ RECH, 2016, p. 189.

⁶³² RECH, 2016, p. 193.

Inicialmente, os trabalhos foram relacionados à manutenção preventiva do conjunto edificado que se encontrava sem atenção, portanto urgente de intervenções físicas. Além disso, houve a reconstituição da Comissão Especial e realizados encaminhamentos relacionados à arqueologia industrial da MAESA. Além disso, foi dado andamento à Concorrência 80/2020 para a contratação da elaboração de Plano Geral do conjunto edificado MAESA, na forma de serviços técnicos relativos ao patrimônio cultural. Esse trabalho se encontra em fase de elaboração,⁶³³ para as definições quanto ao zoneamento dos usos previamente definidos no Projeto de Intervenção, bem como as diretrizes de conservação e restauro do conjunto edificado na forma de técnicas retrospectivas, conservação e restauro arquitetônico, reconhecimento de materiais e intervenções em imóveis tombados. Este estudo deverá apontar resposta técnica especializada, para que se possam estabelecer de forma adequada as relações de uso e apropriação pela população no conjunto edificado MAESA.

Cumpra salientar que o *Master Plan*⁶³⁴ – a ser realizado oportunamente – alude ao planejamento territorial na escala do bairro, tendo por âncora o Complexo Cultural e Turístico MAESA e seu respectivo Estudo de Impacto de Vizinhança, trabalho técnico que constitui a referência para a modelagem da Operação Urbana Consorciada MAESA, quando associa o planejamento territorial às questões de economia na cidade.

Considerando a contingência global de saúde pública, há outro ponto referente ao Plano Diretor que é importante destacar. Ao longo do ano de 2020, ocorreram adequações na redação desta Lei pela Coordenadoria de Planejamento e Gestão Territorial (COPLAN) da SEPLAN.⁶³⁵ Por hora, não houve andamento dos estudos atinentes ao Estudo de Impacto de Vizinhança, nem dos estudos para a Operação Urbana Consorciada MAESA. Logo, será fundamental o envolvimento do CONSEPLAN para discussão em conjunto com a Comissão Especial MAESA, a fim de orientar os estudos e a aplicação dos referidos instrumentos da Política Urbana atinentes ao caso, bem como oportunizar novos projetos que estejam diretamente associados ao interesse público no Projeto Urbano MAESA.

⁶³³ CAXIAS DO SUL. *Ocupação da MAESA*: Assinado contrato para elaboração do Plano Geral do conjunto edificado. 22 dez. 2020. Notícias. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2020/12/ocupacao-da-maesa-assinado-contrato-para-elaboracao-do-plano-geral-do-conjunto-edificado>. Acesso em: 20 jan. 2021.

O contrato foi assinado em dezembro de 2020 e o Termo de início dos trabalhos com início em fevereiro de 2021, onde o contrato prevê prazo de 120 dias para sua elaboração.

⁶³⁴ “[...] os *master plans* são apresentados como diretrizes para, por exemplo, distribuição de usos do solo, limite de gabaritos e recuos, desenho das vias (caminháveis e/ou destinadas ao tráfego de veículos), sistemas de transporte, disposição de áreas públicas e distribuição de áreas verdes.” (MOREIRA, Susanna. *O que é um master plan?* ArchDaily Brasil. 18 abr 2021. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/959216/o-que-e-um-master-plan>. Acesso em: 6 Jul 2021.)

⁶³⁵ Refere-se à COPLAN, Coordenadoria de Planejamento Territorial da SEPLAN.

3.3.1.2 Unidade de Gestão de Projetos Urbanos

A realização de Operação Urbana Consorciada envolve a implementação de uma estrutura organizacional para a realização de projetos urbanos que promovem significativas transformações no território. Neste aspecto, é importante conhecer como funciona o gerenciamento de projetos, que tem sido progressivamente difundido em organizações públicas, tais como no Governo Federal, Tribunal de Contas da União e Secretarias Estaduais de Governo,⁶³⁶ bem como empresas (públicas e privadas) que trabalham com pesquisa e desenvolvimento para a inovação.⁶³⁷ Na implementação de projetos complexos, importa que se tenha uma visão holística de atuação, que acolhe as incertezas e as necessidades de mudanças inerentes à cenários contingentes.^{638 639}

Neste momento, esta pesquisa propõe um olhar para o encaminhamento de uma estrutura organizacional específica que venha a articular uma carteira de projetos para a OUC MAESA. Outrossim, cabe considerar que os esforços para a condução dos processos são orientados para o alcance de um objetivo comum, no caso, a proteção do patrimônio cultural que a MAESA representa no território e no desenvolvimento socioeconômico local, de modo que estes projetos possam ser estruturados através de uma estrutura organizacional,⁶⁴⁰ preferencialmente, horizontal e orientada por projetos. Veja-se na Figura 40:

- Estrutura horizontal – estrutura hierárquica que privilegia a interdisciplinaridade de atores e a autonomia das partes para a elaboração e tomada de decisões;
- Orientação por projetos – estrutura de gestão que trabalha com equipes alocadas *ad hoc* para a realização de projetos específicos.

⁶³⁶ BRASIL. Ministério do Planejamento, Orçamento e Gestão. Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação. *Metodologia de Gerenciamento de Projetos do SISP*. [2020]. Disponível em: http://www.sisp.gov.br/mgpsisp/wiki/download/file/MGP-SISP_Versao_1.0.pdf. Acesso em: 10 set. 2020. Ver também: BRASIL. Portaria nº 450/2012. *Cria a Metodologia de Gerenciamento de Projetos do Ministério das Cidades – MGP-MCidades*. 01 out. 2012. Brasília/DF. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/ministerio-das-cidades-cria-escritorio-de-gerenciamento-de-projetos>. Acesso em: 10 set. 2020.

⁶³⁷ SANTOS, T. A. dos; PEDRON, C. D. As Competências do Gerente de Projetos de Inovação: uma revisão sistemática da literatura. *Revista Brasileira de Gestão e Inovação*, v. 7, n. 1, p. 159-181, 2019.

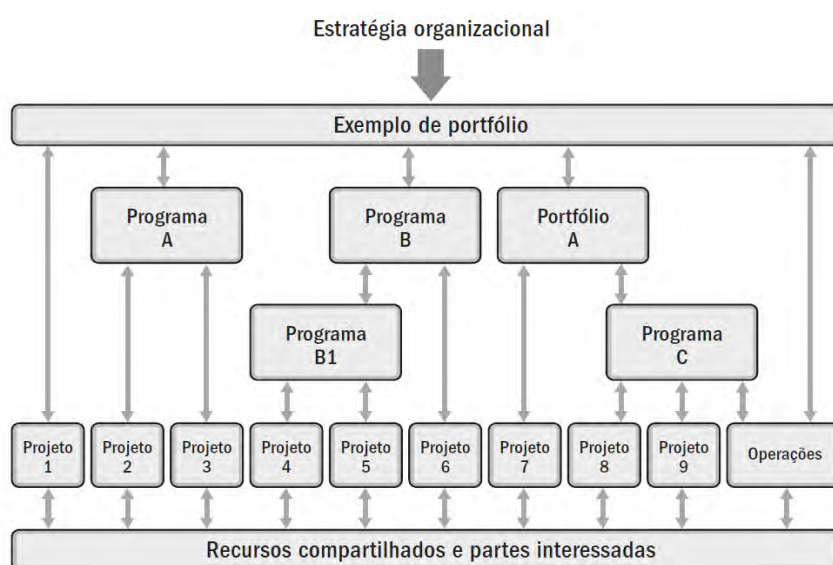
⁶³⁸ VANIN, 2020, p. 139-140. E também OLIVEIRA, F. L.; NOVAIS, P. Grandes projetos urbanos: panorama da experiência brasileira. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira*. Porto Alegre: Masquatro Editora, 2013. p. 169.

⁶³⁹ A metodologia mais difundida no Brasil é aquela sistematizada pelo Guia PMBok – Um Guia para o Gerenciamento de Projetos, do Project Management Institute (PMI). No âmbito internacional, também é usada a metodologia PRINCE2, orientada para o negócio, o usuário e o especialista. Ver: *Metodologia PRINCE2*. Disponível em: <https://www.prince2.com/usa/prince2-methodology>. Acesso em: 10 set. 2020. PRINCE2 é sigla para: *PROjects IN Controlled Environments*.

⁶⁴⁰ O Guia PMBok apresenta diferentes tipos que as estruturas organizacionais podem assumir, tais como: funcional; matricial; projetizada; orgânica ou simples; multidivisional; virtual; híbrida e EPG. (PMI, 2017, p. 47.)

Por sua natureza cultural e de desenvolvimento socioeconômico, a MAESA figura como um caso complexo, pois envolve a estrutura de visão global para a implementação do Direito à Cidade. Enquanto instrumento da Política Urbana, a Operação Urbana Consorciada MAESA (portfólio) que, sob o seu guarda-chuva, viabiliza a proteção do patrimônio cultural (programas),⁶⁴¹ a aplicação dos instrumentos urbanísticos como a captura de mais-valias (programas)⁶⁴² e acolhe a implementação do Projeto de Intervenção (projeto) do Complexo Cultural e Turístico MAESA (subprojetos).

Figura 40 – Interfaces de gerenciamento da estratégia organizacional de um portfólio



Fonte: Guia PMBoK, 2017, p. 544.

Portanto, a OUC MAESA articula um Portfólio (carteira de projetos) que acolhe Programas (subprojetos que se desenvolvem de forma cíclica no tempo) e Projetos (com início, meio e fim) que se extinguem quando concluídos.

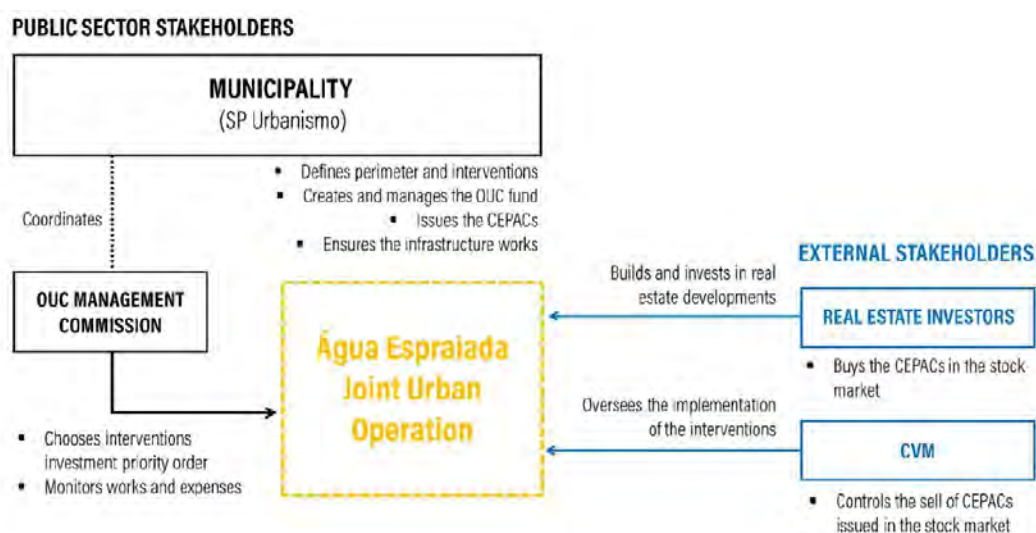
A implantação de uma estrutura organizacional gerencia e mobiliza esforços e recursos na viabilização e implementação de projetos dessa natureza. Ela também considera as interrelações de partes interessadas multidisciplinares, como ilustra a estrutura organizacional

⁶⁴¹ Refere-se à aplicação da legislação municipal de proteção ao Patrimônio cultural na forma da Lei, tais como a Lei 7.495/202 que dispõe sobre a proteção do patrimônio; e o Decreto Municipal nº 16.581/2013 que regulamenta o Tombamento. Existe ainda o Plano Municipal de Cultura, a Lei de Incentivo à Cultura, e outras.

⁶⁴² Refere-se à aplicação da legislação dos instrumentos urbanísticos e econômicos na forma das leis: LC 589/2019, Plano Diretor; Lei 8.009/2015, Transferência e Utilização de Potencial Construtivo; Lei 7.728/2013, Banco de Índices e o Fundo Municipal para Equipamentos Urbanos e Comunitários, Regularização Fundiária, Execução de Programas de Interesse Social e Proteção de Áreas de Interesse Histórico, Cultural e Paisagístico; LC 3.963/1992 que institui o solo criado e autoriza vendê-lo na forma de índices construtivos; entre outras.

da SP Urbanismo para os *stakeholders* da Operação Urbana Consorciada Água Espreada (Figura 41).

Figura 41 – *Stakeholders* – espectro de partes interessadas pela SP Urbanismo na OUCAE⁶⁴³



Fonte: MAHENDRA, 2020, p. 19.

Neste contexto, na estrutura organizacional do Escritório de Projetos⁶⁴⁴ atua como gestor do portfólio, sendo um agente facilitador para que as interações com os *stakeholders*⁶⁴⁵ aconteçam com foco em soluções e resultados. Dessa forma, é possível promover uma gestão ágil baseada no conhecimento interativo e incremental,⁶⁴⁶ segundo a qual os projetos que envolvem a MAESA *lato sensu* possam vir a ser um marco importante no planejamento territorial, campo fértil para a inovação em Caxias do Sul.

3.3.2 Contratações Públicas Sustentáveis

3.3.2.1 Fundamentos das Aquisições Públicas

⁶⁴³ MAHENDRA, Anjali et alii. *Urban Land Value Capture in São Paulo, Addis Ababa and Hyderabad: Differing interpretations, equity impacts and enabling conditions*. Lincoln Institute of Land Policy, 2020. Disponível em https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/mahendra_wp20am1.pdf. Acesso em: 20 jun. 2021.

⁶⁴⁴ Em referência ao *Project Management Office (PMO)*, uma estrutura de alto nível que atua como facilitador para que os projetos aconteçam para o melhor desempenho das equipes de projeto. (PMI, 2017, p. 708)

⁶⁴⁵ *Stakeholders* ou partes interessadas podem ser definidas como “indivíduo, grupo ou organização que pode afetar, ser afetada ou sentir-se afetada por uma decisão, atividade ou resultado de um projeto. As partes interessadas do projeto podem ser internas ou externas ao projeto [...]” (PMI, 2017, p. 550.) O Escritório de Projetos pode manter um sistema de desenvolvimento disruptivo orientado para soluções e resultados.

⁶⁴⁶ Ver: TAKEUCHI, Hirota; NONAKA, Ikujiro. The new new product development game. *Harvard business review*, v. 64, n. 1, p. 137-146, 1986. Disponível em: <https://hbr.org/1986/01/the-new-new-product-development-game>. Acesso em: 20 fev. 2021.

A implementação de Grandes Projetos Urbanos promove o desenvolvimento de uma constelação de projetos complementares que constituem um determinado projeto ou empreendimentos urbanísticos interdependentes. Para tanto, o Poder Público conta com os recursos da própria máquina pública – sejam a administração pública direta e indireta, instituições públicas, sejam a academia, organizações da sociedade civil e a iniciativa privada. Para as aquisições de bens ou serviços, o Poder Público deve realizar contratações públicas sustentáveis, na forma da Lei – art. 37, inc. XXI da CF/88.⁶⁴⁷

No Brasil, cerca de 15% do Produto Interno Bruto (PIB) é utilizado nas aquisições ou Contratações Públicas.⁶⁴⁸ Segundo o Tribunal de Contas da União (TCU), o poder de compra do Estado mobiliza o setor privado, o qual é utilizado em compras, prestações de serviços e execução de obras, que constitucionalmente exige um processo de contratação que promova os objetivos da Administração Pública em que seja preservado o interesse público.⁶⁴⁹ O instrumento utilizado para essas aquisições é a licitação pública.⁶⁵⁰ A licitação destina-se a selecionar a proposta mais vantajosa⁶⁵¹ para a realização do interesse público, em que a maior vantagem representa uma composição entre duas variáveis principais que estabelecem uma relação de custo-benefício: (i) prestação menos onerosa para a administração e (ii) serviço mais completo fornecido por particular.

O Brasil acompanha as tendências contemporâneas e os movimentos nacionais e internacionais ao incorporar o tema do desenvolvimento sustentável nas contratações públicas. A partir disso, tem havido a ampliação do entendimento do Tribunal de Contas da União sobre os temas que envolvem as Licitações, passando a ser utilizada a expressão “Contratações Públicas Sustentáveis”.⁶⁵² A previsão constitucional desses contratos envolve as competências

⁶⁴⁷ Constituição Federal, art. 37, inc. XXI. Prevê obrigatoriedade na realização de licitação.

⁶⁴⁸ BRASIL TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO (TCU). *Curso Licitações Sustentáveis*. Escola Virtual Gov. Apostila. mar. 2020. Disponível em: <https://mooc.escolavirtual.gov.br/enrol/index.php?id=4187>. Acesso em: 10 jun. 2020. E-book. l. 3.

⁶⁴⁹ TCU, 2020, l. 16 e 18.

⁶⁵⁰ MACHADO, Alessandro Q. (Coord.); FREIRE, André L. M.; CLARE, Celso V.; MOREIRA, Denis G.P.; GOMES FILHO, José R. P.; CARVALHO, Flávia G. de; PAZ E FILHO, Manoel; Bliacheris, MARCOS W.; FERREIRA, Maria Augusta S. de; BARTH, Maria Leticia B. G.; SANTOS, Mateus L. F.; VILLAC, Teresa. *Guia Nacional de Contratações Sustentáveis*. 2. ed. rev. atual. ampl. Brasília: AGU, 2019. Disponível em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/comunicacao/noticias/agu-atualiza-manual-de-licitacoes-sustentaveis--822426>. Acesso em: 10 jun. 2020. Atualização do site com a 3ª Edição do Guia disponível em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/composicao/consultoria-geral-da-uniao-1/modelos-de-convenios-licitacoes-e-contratos/modelos-de-licitacoes-e-contratos/licitacoes-sustentaveis>.

⁶⁵¹ BRASIL. Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Disponível em: <http://twixar.me/kfy1>. Acesso em: 10 jun. 2020. Refere-se ao art. 3º da Lei Federal 8666/1993.

⁶⁵² Em referência ao Departamento de Normas e Sistemas de Logística, que inclui variáveis de sustentabilidade em todas as etapas das contratações públicas e também à Agenda Ambiental na Administração Pública A3P. (TCU, 2020, l. 16 e 21.)

federativas com a proteção ambiental (art. 23), com os princípios que regem a administração pública através da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência (art. 37), com a ordem econômica para a justiça social (art. 170) e com o direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado para a sadia qualidade de vida (art. 225).⁶⁵³

A aprovação da Lei de Licitações, Lei 8.666/1993,⁶⁵⁴ promoveu a regulamentação do art. 37, inc. XXI, da Constituição Federal, instituindo normas para licitações e contratos da Administração Pública. Assim, todo órgão público que necessite realizar uma compra de um bem qualquer, contratar um serviço ou executar uma obra, deverá obrigatoriamente realizar um processo licitatório. A Lei também descreve os procedimentos para execução e fiscalização dos contratos administrativos após realizada a licitação.

Lei de Licitações e Contratos da Administração Pública

[...]

Art. 2º **As obras, serviços, inclusive de publicidade, compras, alienações, concessões, permissões e locações da Administração Pública, quando contratadas com terceiros, serão necessariamente precedidas de licitação**, ressalvadas as hipóteses previstas nesta Lei.

Parágrafo único. Para os fins desta Lei, considera-se **contrato** todo e qualquer ajuste entre órgãos ou entidades da Administração Pública e particulares, em que haja um acordo de vontades para a formação de vínculo e a estipulação de obrigações recíprocas, seja qual for a denominação utilizada.

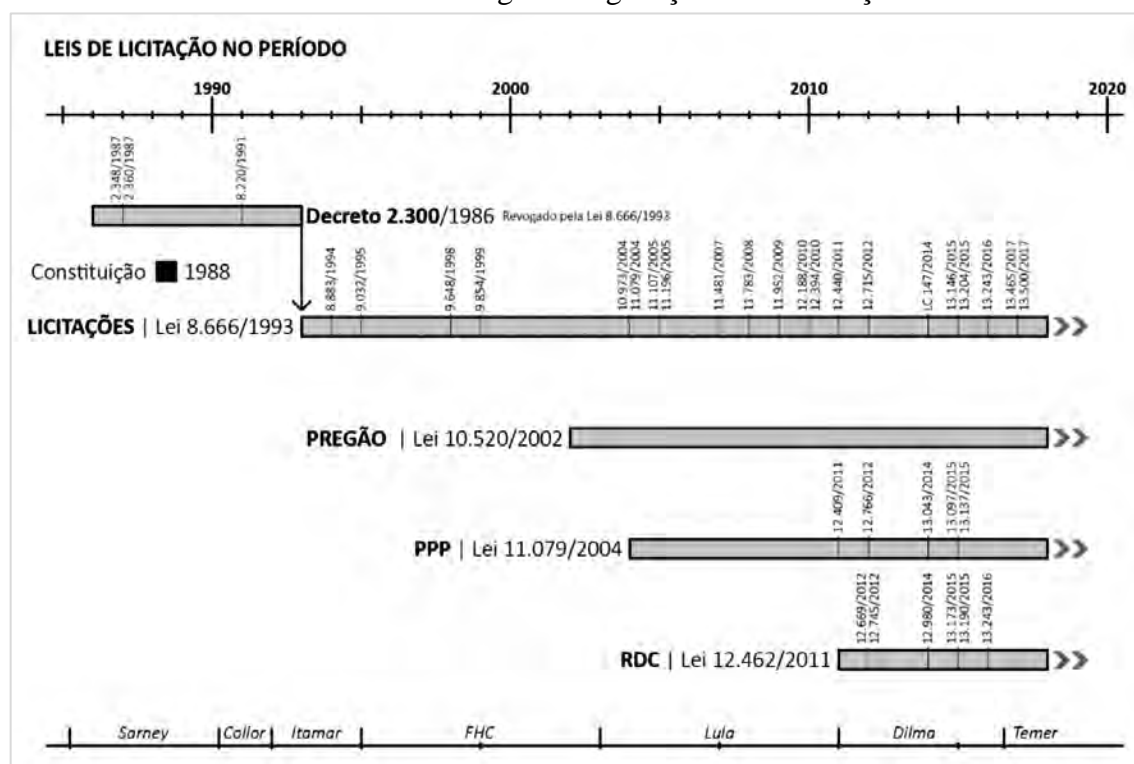
Art. 3º A licitação destina-se a garantir a **observância do princípio constitucional da isonomia, a seleção da proposta mais vantajosa para a administração e a promoção do desenvolvimento nacional sustentável** e será processada e julgada em estrita conformidade com os princípios básicos da legalidade, da impessoalidade, da moralidade, da igualdade, da publicidade, da probidade administrativa, da vinculação ao instrumento convocatório, do julgamento objetivo e dos que lhes são correlatos. (grifos nossos)

⁶⁵³ Previsão Constitucional: Competências, Art. 23. É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, inc. VI, proteger o meio ambiente e combater a poluição em qualquer de suas formas; Princípios, Art. 37. A administração pública direta e indireta de qualquer dos Poderes da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios obedecerá aos princípios de legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, inc. XXI, ressalvados os casos especificados na legislação, as obras, serviços, compras e alienações serão contratados mediante processo de licitação pública que assegure igualdade de condições a todos os concorrentes, com cláusulas que estabeleçam obrigações de pagamento, mantidas as condições efetivas da proposta, nos termos da lei, o qual somente permitirá as exigências de qualificação técnica e econômica indispensáveis à garantia do cumprimento das obrigações; Ordem Econômica, Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios: inc. IV – livre concorrência; inc. V – defesa do consumidor; inc. VI – defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; Direito ao Meio Ambiente Ecologicamente Equilibrado, Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações, § 1º Para assegurar a efetividade desse direito, incumbe ao Poder Público: inc. V – controlar a produção, a comercialização e o emprego de técnicas, métodos e substâncias que comportem risco para a vida, a qualidade de vida e o meio ambiente.

⁶⁵⁴ Lei Federal nº 8.666/1993, alterada pela Lei Federal nº 14.133/2021.

No Brasil, existem seis modalidades de licitação previstas na Lei Federal nº 8.666/1993, quais sejam: Concorrência,⁶⁵⁵ Tomada de Preços,⁶⁵⁶ Convite⁶⁵⁷, Concurso⁶⁵⁸ e Leilão.⁶⁵⁹ Estas modalidades são categorizadas pelo teto de valores possíveis para contratação, especialmente no caso de obras e serviços de engenharia, como no caso do Projeto Urbano MAESA. No decurso do tempo, outras modalidades de contratações públicas foram criadas, de modo a atender demandas específicas, mas sempre submetidas à Lei de Licitações.

Gráfico 1 – Cronologia da legislação sobre licitações



Fonte: Tiago Holzmann da Silva, 2018, p. 59.

Segundo o arquiteto e urbanista Tiago Holzmann da Silva, na pesquisa sobre a Encomenda Pública dos Serviços de Arquitetura e Urbanismo sintetiza no Gráfico 1 a linha do

⁶⁵⁵ Concorrência: Permite contratações de maiores valores e complexidade; tem os prazos mais extensos; admite critérios de menor preço, melhor técnica e técnica e preço. Também usada para alienação de bens imóveis, concessões de direito real de uso, licitações internacionais, sistema de registro de preços e concessão de serviços públicos.

⁶⁵⁶ Tomada de Preços: Permite contratações de menores valores e complexidade do que na Concorrência; tem prazos mais curtos do que a concorrência; admite critérios de menor preço, melhor técnica e técnica e preço.

⁶⁵⁷ Convite: Modalidade mais simples, para contratações de baixos valores e complexidade; atende compras e serviços, o limite é de R\$ 80 mil; para serviços de engenharia e obras até R\$ 150 mil; admite apenas o critério menor preço.

⁶⁵⁸ Concurso: Modalidade onde participam quaisquer interessados para escolha de trabalho técnico, científico ou artístico, mediante a instituição de prêmios ou remuneração aos vencedores, conforme critérios constantes de edital.

⁶⁵⁹ Leilão: Modalidade que atente a venda de bens móveis inservíveis para a administração ou de produtos legalmente apreendidos ou penhorados, ou então para a alienação de bens imóveis a quem oferecer o maior lance, igual ou superior ao valor da avaliação.

tempo das modalidades das contratações na legislação infraconstitucional, como segue: Pregão⁶⁶⁰, Lei Federal nº 10.520/2002; Parceria Público-Privada⁶⁶¹, Lei Federal nº 11.079/2004; e Regime Diferenciado de Contratações⁶⁶², Lei Federal nº 12.462/2011.⁶⁶³

Nas Contratações Públicas Sustentáveis é importante que haja um quadro jurídico favorável para implementação de um sistema onde se pensa e age de forma sustentável, entendendo todo o processo de sustentabilidade ao longo da cadeia de eventos que envolve as contratações públicas durante o processo do ciclo de vida de produtos e serviços. Para tanto, a Figura 42 demonstra os elementos que configuram a sustentabilidade e remete ao processo como um todo, evitando generalizações e distorções nos Termos de Referência dos certames.

Figura 42 – Estruturação ideal de formação de licitações sustentáveis



Fonte: Elaborado pela autora.

Nas contratações públicas, os desafios estão vinculados ao monitoramento do processo, a fim de identificar o quanto as contratações foram eficientes, se atenderam de forma adequada a necessidade pública e se os produtos/serviços estão tendo uma resposta satisfatória aos fins a que foram destinados. Normalmente, os maiores problemas ocorrem em relação à

⁶⁶⁰ Pregão: Modalidade de licitação denominada pregão, para aquisição de bens e serviços comuns, cujos padrões de desempenho e qualidade possam ser objetivamente definidos pelo edital, por meio de especificações usuais no mercado

⁶⁶¹ Parceria Público-Privada (PPP): a PPP é o contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada (refere à concessão de serviços públicos ou de obras públicas) ou administrativa (refere aos contratos de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta).

⁶⁶² Regime Diferenciado de Contratações (RDC): O RDC foi criado excepcionalmente para as contratações dos projetos e obras relacionados à Copa do Mundo, mas tem sido usado em outras áreas. Atualmente, é aplicável exclusivamente às licitações e contratos necessários à realização de obras de infraestrutura do PAC, SUS, sistema penitenciário e ações em órgãos e entidades dedicados à ciência, à tecnologia e à inovação.

⁶⁶³ SILVA, Tiago Holzmann da. *O Projeto e a Encomenda Pública da Arquitetura. LEX VERSUS PUBLICA ARCHITECTURAE*. Orientador: João Farias Rovati. 2018. 218 f. Dissertação (Mestrado – Mestrado Acadêmico) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/181373>. Acesso em: 20 set. 2020. p. 59.

concentração de esforços no Termo de Referência ou Projeto Básico, quando estes são inseridos no certame sem terem sido objeto de um planejamento sistematizado, logo, apresentam problemas técnicos e/ou operacionais frente às necessidades do processo de planejamento das contratações públicas.⁶⁶⁴

A ONU promove a Agenda 2030, que elenca um rol de 17 Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS),⁶⁶⁵ nos quais a temática dos Grandes Projetos Urbanos encontra reflexo na sua implementação.

Figura 43 – MAESA e os objetivos do desenvolvimento sustentável



Eixos Estratégicos alinhados ao Desenvolvimento Sustentável com o equilíbrio das dimensões: econômica, social e ambiental.

COMPLEXO CULTURAL E TURÍSTICO MAESA
 Implementação do Projeto de Intervenção, Uso e Gestão da MAESA
 ODS: 4.7 – 7.2 – 11.4 – 11.7 – 12.2 – 12.7 – 12.8 – 12.b – 17.3 – 17.17



Fonte: Elaborado pela autora.

A Figura 43 demonstra o reflexo dos GPUs no ODS 11 – Cidades e Comunidades Sustentáveis, especialmente obtido a partir dos ODS 12 – Consumo e Produção Responsáveis e, no caso da OUC MAESA, destaca-se o ODS 17 – Parcerias e Meios de Implementação⁶⁶⁶.

⁶⁶⁴ As Compras Públicas Sustentáveis constituem temática importante na agenda do Desenvolvimento Sustentável, de modo que o Programa das Nações Unidas para o Meio Ambiente (PNUMA), constitui agência líder das Nações Unidas na Gestão Sustentável de Recursos na perspectiva do Ciclo de Vida dos produtos e serviços. Conforme o PNUMA, as Compras Públicas correspondem à 15% do PIB dos países desenvolvidos e até 30% do PIB em países em desenvolvimento, demonstrando o grande poder de compra das Administrações Públicas no uso dos recursos públicos, mobilizando toda uma cadeia de produtos e serviços sustentáveis.

⁶⁶⁵ ONU. NAÇÕES UNIDAS BRASIL. Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁶⁶⁶ No caso dos Grandes Projetos Urbanos, na perspectiva da OUC MAESA, sugere-se as Metas elencadas a seguir. ODS 11: Meta 11.4 – Fortalecer esforços para proteger e salvaguardar o patrimônio cultural e natural do mundo. Meta 11.6 – Até 2030, reduzir o impacto ambiental negativo per capita das cidades, inclusive prestando especial atenção à qualidade do ar, gestão de resíduos municipais e outros. Meta 11.7 – Até 2030, proporcionar o acesso universal a espaços públicos seguros, inclusivos, acessíveis e verdes, particularmente para as mulheres e crianças, pessoas idosas e pessoas com deficiência. Meta 11.a – Apoiar relações econômicas, sociais e ambientais positivas entre áreas urbanas, periurbanas e rurais, reforçando o planejamento nacional e regional de desenvolvimento. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/11>. ODS 12: Meta 12.6 – Incentivar as empresas, especialmente as empresas grandes e transnacionais, a adotar práticas sustentáveis e a integrar

No caso da MAESA, o ODS 17 é refletido no desenvolvimento parcial do Projeto de Intervenção, que conta com a contratação de serviços técnicos especializados relativos ao patrimônio cultural, tais como o escaneamento digital por meio da Concorrência nº 316/2014⁶⁶⁷, a elaboração de Plano geral do conjunto edificado MAESA, sendo realizado por meio da Concorrência Pública nº 80/2020.⁶⁶⁸ Noutro formato, as obras e serviços técnicos referentes às adequações dos espaços para as instalações da Secretaria Municipal do Meio Ambiente foram contratadas pela CODECA Companhia de Desenvolvimento de Caxias do Sul⁶⁶⁹ por meio de dispensa de licitação (Dispensa nº 194/2020), conforme o art. 24, inc. VIII,⁶⁷⁰ da Lei 8.666/1993. Todos esses casos refletem modalidades de contratações públicas.

3.3.2.2 Parcerias Público-Privadas – Refletindo Limites e Controvérsias

O Projeto de Intervenção do Complexo Cultural e Turístico MAESA aponta como alternativas de gestão a Administração Pública Direta, Empresa Pública e Parceria Público-Privada. Uma vez que o tema das parcerias é inerente às Contratações Públicas Sustentáveis, a pesquisa propõe uma reflexão acerca dos limites e controvérsias que envolvem o tema.

O Banco Interamericano de Desenvolvimento (BID) é um agente importante no cenário das contratações públicas sustentáveis e recomenda de forma enfática a importância de um processo sistematizado,⁶⁷¹ que privilegia o planejamento dos editais e enfatiza,

informações de sustentabilidade em seu ciclo de relatórios; Meta 12.7 – Promover práticas de compras públicas sustentáveis, de acordo com as políticas e prioridades nacionais; Meta 12.a – Apoiar países em desenvolvimento a fortalecer suas capacidades científicas e tecnológicas para mudar para padrões mais sustentáveis de produção e consumo. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/12>. ODS 17: Meta 17.3 – Mobilizar recursos financeiros adicionais para os países em desenvolvimento a partir de múltiplas fontes. Meta 17.17 – Incentivar e promover parcerias públicas, público-privadas e com a sociedade civil eficazes, a partir da experiência das estratégias de mobilização de recursos dessas parcerias. Meta 17.19 – Até 2030, valer-se de iniciativas existentes para desenvolver medidas do progresso do desenvolvimento sustentável que complementem o produto interno bruto [PIB] e apoiem a capacitação estatística nos países em desenvolvimento. Ver: NAÇÕES UNIDAS BRASIL, 2021. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs/17>.

⁶⁶⁷ Realizado pela Engefoto Engenharia e Aerolevantamentos S.A., por meio de aditivo contratual em 2015, quando da elaboração do Projeto de Intervenção.

⁶⁶⁸ Empresa Matias Revello Vazquez Arquitetos Ltda., celebrado em 22/12/2020 pelo valor de R\$ 322.470,58.

⁶⁶⁹ A Companhia é uma Sociedade de Economia Mista e foi constituída pelo Poder Executivo através da Lei Municipal nº 2192/1974. Contrato celebrado em 15/12/2020 pelo valor de R\$ 403.330,16.

⁶⁷⁰ Art. 24. É dispensável a licitação: [...] VIII – para a aquisição, por pessoa jurídica de direito público interno, de bens produzidos ou serviços prestados por órgão ou entidade que integre a Administração Pública e que tenha sido criado para esse fim específico em data anterior à vigência desta Lei, desde que o preço contratado seja compatível com o praticado no mercado.

⁶⁷¹ BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. BID. Parcerias público-privadas para o desenvolvimento: implementando soluções no Brasil. Módulo III. Unidade 1: *Identificação e seleção de projetos*. Tradução de: EY Brasil. 2015. Disponível em: <https://courses.edx.org/courses/course-v1:IDBx+IDB8.1x+2T2017/pdfbook/0/>. p. 10-23

sumariamente, a importância de análises de riscos dos projetos e serviços contratados,⁶⁷² especialmente nas contratações do tipo Parcerias Público-Privadas, tipologia de contrato criada para a realização mais vantajosa de obras de infraestrutura e serviços básicos de energia, água, saneamento, saúde e educação.⁶⁷³

Vanin alerta para possíveis riscos na utilização de um recurso adverso da OUC, em “que podem apresentar outras características, como privatização da gestão, ausência ou esvaziamento da participação social, enfoque meramente arrecadatório ou função de meramente criar oportunidades ao crescimento do mercado imobiliário, sem a exigência de uma preocupação com a participação democrática.”⁶⁷⁴

As Parcerias Público-Privadas (PPP) são uma tipologia das contratações públicas, portanto seguem a tramitação por meio de processo licitatório. As PPPs encontram-se regidas pela Lei Federal nº 11.079/2004⁶⁷⁵ e são consideradas formas de Concessões Especiais, onde o Poder Público concede a realização de atividades ou serviços (atividades-meio). Uma vez que os valores destes contratos somam montantes a partir de R\$ 10 milhões,⁶⁷⁶ cuja modalidade é enquadrada como Concorrência Pública, nos termos da Lei de Licitações, a Lei Federal nº 8.666/1993, art. 22; e na Lei das PPPs, a Lei Federal nº 11.079/2004, art. 10.

Em Caxias do Sul, a Lei Complementar nº 639/2020 institui o Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas (PROMP) no Município de Caxias do Sul e cria Conselho Gestor do Programa Municipal de Parcerias Público-Privadas, vinculado ao Gabinete do Chefe do Poder Executivo. Cumpre destacar que a PPP tem sido promovida no âmbito do setor público.

Conforme apontado pelo BID, mesmo com o aparelhamento estatal, é preciso que haja cautela e análise dos riscos em contratos de Parcerias Público-Privadas, pois “verifica-se que tem aberto espaço par a criação de estruturas que hipoteticamente retiram do Poder Público a coordenação do processo. Um exemplo é o uso integrado do instituto (contratos) com a modalidade de parceria público-privada.”⁶⁷⁷

⁶⁷² BID. Parcerias público-privadas para o desenvolvimento: implementando soluções no Brasil. Módulo I. Unidade 2: *Os desafios da infraestrutura e como as PPPs podem colaborar*. Tradução de: EY Brasil. 2015. Disponível em: <https://courses.edx.org/courses/course-v1:IDBx+IDB8.1x+2T2017/pdfbook/0/>. p. 18.

⁶⁷³ BID. Parcerias público-privadas para o desenvolvimento: implementando soluções no Brasil. Módulo I. Unidade 1: *Visão geral das PPPs*. Tradução de: EY Brasil. 2015. Disponível: <https://courses.edx.org/courses/course-v1:IDBx+IDB8.1x+2T2017/pdfbook/0/>. p.6.

⁶⁷⁴ VANIN, 2020, p. 145.

⁶⁷⁵ BRASIL. *Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004*. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/111079.htm. Acesso em: 15 jan. 2021.

⁶⁷⁶ Lei Federal nº 11.079/2004, art. 2º, § 4º, inc. I.

⁶⁷⁷ VANIN, 2020, p. 133.

Acerca das parcerias público-privadas e a sua concretização por meio das Operações Urbanas Consorciadas, Flávia Barbosa da Silva conclui que existe um conceito distorcido de que a PPP seria uma modalidade de OUC, pois mesmo sendo alvo de críticas quanto à sua complexidade, a regulamentação da OUC no Estatuto da Cidade é o modelo referencial brasileiro,⁶⁷⁸ enquanto que a Lei das PPPs apresenta vício de origem, tendo inclusive cláusulas inconstitucionais.⁶⁷⁹ Até mesmo, permite contratar sem comprovação de capacidade técnica e, ainda, outorgar a outrem a continuidade do trabalho contratado, pois nas severas críticas no âmbito constitucional, Celso Antônio Bandeira de Mello refere:

No que atina às garantias ofertadas ao financiador do parceiro privado, **a lei permitiu, no art. 5º, 2º, I, II e III**, que o contrato enseje: a) que a Administração autorize, nos termos de requisitos e condições ali previstos, a transferência do controle da sociedade de propósito específico (já que o parceiro privado deverá obrigatoriamente assim estar constituído, consoante o art. 9º) para seus financiadores, com o objetivo da prestação dos serviços, **sem que estes tenham necessidade de possuir "capacidade técnica, idoneidade financeira e regularidade jurídica e fiscal necessárias à assunção do serviço"**, que lhes seriam exigíveis a teor do parágrafo único do art. 27 da Lei 8.987, de 13.2.95, mas expressamente afastadas neste caso (!) – o que, de resto, é **gritantemente inconstitucional**; b) a possibilidade de emissão de empenho em nome dos financiadores do projeto em relação às obrigações pecuniárias da Administração Pública; c) o reconhecimento da legitimidade dos financiadores do projeto para receber indenizações por extinção antecipada do contrato, bem como pagamentos efetuados pelos fundos e empresas estatais garantidores de PPPs.⁶⁸⁰

O Projeto de Intervenção faz referência ao de Parceria Público-Privada. No caso do patrimônio cultural, questiona-se: esse tipo de contrato poderia ser utilizado com o fim de beneficiar particulares do ativo cultural da MAESA⁶⁸¹ e devolver “o que sobrar” para a comunidade e o Município? Isto representaria o mesmo que caracterizar a PPP em uma das formas de *enclosure*, dentro das lógicas de mercado referidas por Bollier.

Enclosures são uma forma especial de sequestro que desperta pouca atenção, parcialmente porque os governos desempenham um papel-chave em legitimá-los.” por outro lado, e sob uma cobertura de progresso, eficiência e desenvolvimento, ele enfatiza que *enclosure* é de fato “um ato brutal de apropriação que, frequentemente, requer coerção violenta.”⁶⁸² (tradução nossa)

⁶⁷⁸ VANIN, 2020, p. 139.

⁶⁷⁹ SILVA, Flávia Barbosa da. *As parcerias público-privadas e a sua concretização por meio das operações urbanas consorciadas*. Conteúdo Jurídico. Direito Administrativo. 14 mar. 2016. [s.n.]. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/46192/as-parcerias-publico-privadas-e-a-sua-concretizacao-por-meio-das-operacoes-urbanas-conso%E2%80%A6>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁶⁸⁰ MELLO, Celso Antônio Bandeira de. *Curso de Direito Administrativo*. Malheiros, 2013, *apud* SILVA, 2016.

⁶⁸¹ Ver: KELLY, Robert F. *Culture as commodity: the marketing of cultural objects and cultural experiences*. Disponível em: <https://www.acrwebsite.org/volumes/6719/volumes/v14/NA-14>. Acesso em: 20 dez. 2020.

⁶⁸² No original: *Enclosures are a special form of theft that attract little notice, in part because governments often play a key role in legitimizing them. [...] it is in fact a brutal act of appropriation, that often requires violent coercion.* (BOLLIER, 2014, p.27.)

Silva, ainda em referência ao entendimento de Mello, afirma que “as parcerias público-privadas devem ser encaradas não como a solução mágica para os problemas que afligem o mundo moderno. Pelo contrário, muitas vezes elas podem ser o disfarce perfeito para se encobrir os reais interesses das camadas sociais detentoras do poder político e econômico.”⁶⁸³ Contudo, para a realização destes contratos, eles só podem ser realizados por meio de processo licitatório com valores a partir de R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) art. 2º § 4º, inc. I. Além disso, existem cláusulas de barreira previstas no art. 10 da Lei de PPPs, quais sejam: fundamentação por estudo técnico (inc. I); previsão no plano plurianual (inc. V); submissão do edital e contrato à consulta pública (inc. VI) e licenciamento ambiental prévio (inc. VII), entre outros.⁶⁸⁴

3.3.2.3 A Implantação da Política Urbana – Complexidade e Contradição

Com a crescente perspectiva de uso desta modalidade de contratação, fomentada pelas complexidades inerentes à implementação de projetos urbanos no território das cidades, cabem algumas observações importantes. A fim de esclarecer em que medida existe pertinência na utilização de PPP frente ao planejamento territorial e à Política Urbana, no caso da Operação Urbana Consorciada, é preciso fazer uma distinção conceitual, que pode esclarecer pontos de conflito e refletir na realidade fática, colocando as coisas nos lugares em que devem estar.

- a) Operação Urbana Consorciada: trata-se de “instrumento da Política Urbana;” promove transformações urbanísticas estruturais; tem objetivos globais claros e previstos no Estatuto da Cidade; prevê controle fiscal e transparência nos negócios das mais-valias urbanas; tem compromisso com processos participativos, controle social e possui segurança jurídica;
- b) Parceria Público-Privada: trata-se de uma “modalidade de contratação” de obras e serviços; realiza obras e/ou serviços pontualmente expressos no Termo de Referência de editais de licitação; não tem compromisso com processos participativos e, naquilo que o desenvolvimento do negócio não corresponder às

⁶⁸³ MELLO *apud* SILVA, 2016.

⁶⁸⁴ Lei Federal nº 11.079/2004. “Art. 2º Parceria público-privada é o contrato administrativo de concessão, na modalidade patrocinada ou administrativa. § 1º Concessão patrocinada é a concessão de serviços públicos ou de obras públicas de que trata a Lei nº 8.987/1995, quando envolver, adicionalmente à tarifa cobrada dos usuários contraprestação pecuniária do parceiro público ao parceiro privado. § 2º Concessão administrativa é o contrato de prestação de serviços de que a Administração Pública seja a usuária direta ou indireta, ainda que envolva execução de obra ou fornecimento e instalação de bens.”

expectativas do particular no contrato, normalmente os projetos são abandonados, cabendo o ônus para o Poder Público, que investiu e não teve o retorno esperado.

De acordo com Hissa e Araújo, na década de 1980 os projetos urbanos eram realizados na forma de Parcerias Público-Privadas e estavam orientados para flexibilizações urbanísticas. Apresentavam, portanto, distanciamento do retorno social que deveriam promover, resultando na utilização “de forma equivocada, uma vez que se distancia dos objetivos e diretrizes expressos no Estatuto da Cidade.”⁶⁸⁵

Segundo o Radar PPP, entre 2016 e 2021 estão vigentes 159 projetos de PPPs no país, com ênfase nos segmentos de tecnologias urbana (iluminação pública), serviços públicos (resíduos sólidos), obras civis e de infraestruturas de transportes.⁶⁸⁶ Em todo caso, a realização de PPP pode ser benéfica quando estiver realizando atividade meio, a serviço da coletividade e não dispondo da estrutura que é inerente ao Estado na realização de atividades de competência finalística.

Desde a elaboração do Projeto de Intervenção, há uma discussão latente junto ao Poder Público municipal e à Comissão Especial MAESA acerca da utilização da Parcerias Público-Privadas para a implementação do Complexo Cultural e Turístico MAESA. As discussões atuais na Administração Pública gravitam no sentido de que o Complexo Cultural e Turístico MAESA, como um todo, pudesse ser realizado por meio de PPP. Segundo Maurício Batista, Secretário de Gestão, Finanças e Parcerias Estratégicas de Caxias do Sul, o Conselho Gestor de PPPs foi criado no início da gestão em 2021, onde a Administração Pública procura meios de realizar o Complexo Cultural e Turístico MAESA através de PPP, buscando promover os interesses do mercado. Veja-se:

Já para a Maesa, a intenção é **avaliar com o mercado eventuais interesses nas atividades previstas no plano de ocupação. Aquelas que estiverem nos planos do setor privado serão concedidas**, enquanto as demais serão viabilizadas pelo município. A expectativa é que se comece os estudos a partir do mercado público, um dos principais equipamentos a serem adotados na Maesa. [...]

Biênio 2021-2022 [...]

Maesa: proposta é avaliar quais equipamentos previstos para o complexo a iniciativa privada tem interesse de explorar. Uma vez identificado, se encaminha o processo de concessão. Áreas que não tiverem interesse privado serão viabilizadas com recursos públicos. Dentro das etapas previstas, o Mercado Público deve ser prioridade.⁶⁸⁷

⁶⁸⁵ HISSA; ARAÚJO, 2017, p. 18-19.

⁶⁸⁶ RADAR PPP. *Retrospectiva radar de projetos 2020*. 4 jan. 2021. Disponível em: <https://www.radarppp.com/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁶⁸⁷ FIEDLER, André. *Iluminação pública e Maesa são prioridades para a formalização de parcerias público-privadas em Caxias*. Alternativa de investimentos. 6 fev. 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/geral/noticia/2021/02/iluminacao-publica-e-maesa-sao-prioridades-para-a-formalizacao-de-parcerias-publico-privadas-em-caxias-ckkty7vo5001q017whclb9m69.html>. Acesso em: 10 fev. 2021.

Essa afirmação sugere o inverso do interesse público, contrariando a governança compassiva que constituiu o processo participativo do Projeto de Intervenção. Da mesma forma, ainda parece haver resistência na implementação do Projeto de Intervenção pois, em outra entrevista, Batista afirma:

[...] o comitê identificou que o local pode funcionar por meio de uma PPP, porém afirma que **é necessário discutir qual a finalidade para o espaço**. A ideia é debater a estruturação, o tipo de captação de recursos e a vocação do lugar, **a fim de viabilizar o aproveitamento do prédio**. A comissão pretende observar qual modelo seria ideal, **se apenas com a administração pública ou com a concessão para empresas privadas**. Ele coloca que, dependendo dos projetos para a Maesa, podem ser trabalhadas as duas vias de gestão.⁶⁸⁸

Contudo, no áudio da mesma reportagem, Batista afirma que devido à complexidade do conjunto edificado, e dado o engajamento da sociedade, dificilmente conseguiriam trabalhar a MAESA na forma de uma PPP ou Concessão. Ele reconhece o trabalho já realizado com a comunidade ao longo do tempo e reafirma que a Administração Pública estuda formatos de gestão. Vislumbra ainda que no Mercado Público poderia haver uma gestão compartilhada para o lugar.⁶⁸⁹ Essas variações revelam pontos cegos na abordagem das PPPs e das mais-valias que a MAESA promove, pois “os pontos cegos são ‘elementos ocultos’ que decorrem da análise de temas a partir de um único ponto ou poucos pontos de observação.”⁶⁹⁰

Cabe aqui retomar a reflexão de que é preciso distinguir requalificação e restauro do conjunto edificado MAESA – que pode (e deve) ser restaurado com urgência – do planejamento territorial que tem no equipamento Complexo Cultural e Turístico MAESA o objeto âncora da Operação Urbana Consorciada, onde o planejamento urbano deve ser realizado na forma da Lei do Estatuto da Cidade.

Assim, pode-se concluir que não se trata de escolher entre a PPP ou a Operação Urbana Consorciada para a realização do planejamento territorial de Grandes Projetos Urbanos, uma vez que esse raciocínio inverte a lógica do planejamento urbano sustentável, tirando a parte pelo todo. Em última análise, e especialmente no caso da MAESA (*lato sensu*), isso

⁶⁸⁸ TUA RADIO. *Maesa entra na pauta do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas de Caxias do Sul*. Central de Conteúdo Unidade Tua Rádio. 9 fev. 2021. Disponível em: <https://www.tuaradio.com.br/noticias/economia/09-02-2021/maesa-entra-na-pauta-do-conselho-gestor-de-parcerias-publico-privadas-de-caxias-do-sul>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁶⁸⁹ TUA RADIO. *Maesa entra na pauta do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas de Caxias do Sul*. Audio: Maurício Batista. [S. l.] Tua Rádio, 9 fev. 2021. Podcast. Disponível em: <https://intranet.tuaradio.com.br/userfiles/ckeditor/a9f0506ab511617227302941a8d11714.mp3>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁶⁹⁰ RECK, J.R.; BITENCOURT, C. *Categorias de Análise de Políticas Públicas e Gestão Complexa e Sistêmica de Políticas Públicas*. A&C – Revista de Direito Administrativo e Constitucional. Belo Horizonte, ano 16, n. 66, out./dez, 2016, p. 141-142 *apud* VANIN, 2020, p. 171.

representaria tirar do processo, tanto a participação democrática da sociedade, quanto a construção de soluções criativas que atendam às necessidades da comunidade local. Seria colocar a comunidade como agente passivo, quando a conquista do bem comum MAESA foi, e deveria continuar sendo, o fruto do esforço coletivo da comunidade caxiense.

A participação democrática constitui um direito da comunidade, que quer participar da construção colaborativa desse equipamento cultural e simbólico, *in dubio pró monumento*. O projeto de cidade é real quando as pessoas são incluídas no processo. Veja-se:

O povoado criado na sede da Colônia Caxias, onde foram instalados os italianos, teve a marca da cultura luso-brasileira [...], característica do mundo clássico greco-romano. [...]

Sendo assim, cabe destaque à organização e ao traçado da sede da Colônia de Caxias. O fato do diretor Luiz Manoel de Azevedo ter dado aos colonos que moravam na sede **a possibilidade de opinar sobre a forma que a cidade teria** é um dado novo nas relações de poder entre Estado e imigrantes. Nesse caso, talvez a mediação de um diretor interino, não engenheiro, tenha permitido que tal ocorresse. E, ao serem consultados, segundo as palavras do diretor, **se mostraram voluntários para ajudar em sua construção**. [...] possível de ocorrer na cultura urbanística luso-brasileira, permeável à flexibilidade.⁶⁹¹ (grifos nossos)

Seguir o caminho natural dos processos e realizar a proteção do patrimônio cultural da MAESA no território significa investir na capacidade e criatividade dos agentes públicos, da sociedade civil e dos agentes privados na realização de suas vocações, cada um sendo protagonista, a seu turno, no papel que lhe cabe, atingindo coletivamente a sustentabilidade do Projeto Urbano MAESA.

3.3.2.4 Desafios e Soluções na Implementação de Projetos Urbanos

Os Grandes Projetos Urbanos são empreendimentos que demandam tempo considerável para sua implementação, do mesmo modo que as experiências das OUCs de São Paulo apresentaram oportunidades e adversidades relevantes, oriundos em grande parte da complexidade dos projetos e as variações políticas ao longo do seu planejamento e desenvolvimento. De acordo com Vanin, na perspectiva da teoria sistêmica, estes são projetos multidisciplinares complexos, em que se observa a repercussão das decisões em sistemas diferentes ou complementares, tais como a Política, a Economia e, nesta pesquisa, a Cultura.⁶⁹²

⁶⁹¹ NASCIMENTO, 2009, p. 149.

⁶⁹² VANIN, 2020, p. 15.

Desse modo, no Brasil, o Estatuto da Cidade aponta a Operação Urbana Consorciada como instrumento urbanístico que planeja o território e viabiliza a implantação de projetos urbanos.⁶⁹³

Uma vez que os Grandes Projetos Urbanos são como um sistema organizacional,⁶⁹⁴ no caso de São Paulo, é notável a importância da criação de uma estrutura organizacional. A SP Urbanismo centraliza o desenvolvimento e o acompanhamento dos projetos de cada OUC, disponibilizando informações sobre os projetos, compartilhando dados e tendo incluído a participação social no processo. Isso se dá, tanto na elaboração do Plano Diretor, quanto nas discussões que se sucedem, mesmo que eventualmente controversas, acerca da repartição de benefícios oriundos das Operações Urbanas Consorciadas.

A cidade de Porto Alegre no Rio Grande do Sul, destino turístico reconhecido pelo Ministério do Turismo e pela Secretaria de Estado da Cultura, apresenta importante contribuição no sentido dos desafios e soluções que se referem aos projetos urbanos motivados pela proteção do patrimônio cultural, especialmente na área de influência da Orla do Guaíba, um dos principais ativos (culturais e econômicos) do capital natural e cultural de Porto Alegre.

Um importante ícone da industrialização da capital gaúcha – a Usina do Gasômetro (1928), antiga usina termelétrica que gerava energia à base de carvão mineral – era de propriedade da Companhia Estadual de Energia Elétrica (CEEE). Tendo encerrado suas operações em 1974 e, em virtude de grande mobilização social tal como na MAESA, em 1982 a Eletrobrás transfere o bem patrimonial para o Município. Assim, um símbolo da capital gaúcha, localizado na Orla do Guaíba, foi tombado em nível estadual e municipal, inicialmente a chaminé e em seguida o próprio prédio, em 1982. Ele foi reformado em 1988 para ser transformado no Centro Cultural Usina do Gasômetro,⁶⁹⁵ sendo então inaugurado em 1991⁶⁹⁶ e administrado pela Secretaria Municipal de Cultura de Porto Alegre.⁶⁹⁷ Desde 2017, o prédio encontra-se em reforma, com recursos de US\$ 3 milhões com financiamento internacional da

⁶⁹³ VANIN, 2020, p. 96.

⁶⁹⁴ VANIN, 2020, p. 85.

⁶⁹⁵ Inicialmente, a recuperação do prédio tinha por objetivo a formação de mão de obra, mas com a mudança na Administração Municipal e a instituição de uma Comissão representada pelo governo e entidades da sociedade civil, o espaço foi designado para atividades culturais. (PORTO ALEGRE. *Trajetória da Usina Termelétrica do Gasômetro*. [S. n. S.d.]. Disponível em: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smc/usu_doc/trajetoria_usina_do_gasometro.pdf. Acesso em: 20 fev. 2021.)

⁶⁹⁶ Em 1992, o Centro Cultural Usina do Gasômetro sediou eventos associados à ECO-92 para a Conferência das Nações Unidas sobre o Meio Ambiente e o Desenvolvimento, realizado no Rio de Janeiro, RIO 92.

⁶⁹⁷ PORTO ALEGRE. *Usina do Gasômetro*. [S. n. S.d.]. Disponível em: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/smc/default.php?p_secao=284. Acesso em: 20 fev. 2021.

Corporação Andina de Fomento (CAF).⁶⁹⁸ Atualmente, na Administração Municipal existe uma discussão em curso acerca da modelagem da gestão deste espaço.⁶⁹⁹

Outro importante projeto ambiental e cultural de Porto Alegre na Orla do Guaíba é a revitalização do Cais Mauá. Segundo o coletivo TransLAB URB,⁷⁰⁰ desde 1991, diversos projetos têm sido discutidos para a ocupação democrática do espaço, os quais foram sendo preteridos no tempo. Desse modo, não causa surpresa que o já referido Programa Monumenta (2001), que dialoga com o patrimônio cultural e natural da Orla do Guaíba siga como caso de sucesso na capital gaúcha. Contudo, desde 2006, por meio de editais de concorrência, foram sendo apresentadas ao Poder Público propostas de diretrizes de ocupação do espaço, que envolveram inclusive um plano de negócio para o lugar, onde um consórcio de empresas restou vencedor do certame para a revitalização do Cais do Porto (2010). De 2013 em diante, têm sido apresentados projetos que promovem a elitização da área, de modo que a comunidade tem realizado diversas mobilizações em contrário a propostas desta natureza.⁷⁰¹

O projeto de revitalização do Cais Mauá foi contratado pelo Estado do Rio Grande do Sul, prevendo a recuperação dos antigos armazéns do Porto. A intervenção proposta também conta com um ambicioso projeto imobiliário com áreas comerciais e tem sido alvo de polêmicas importantes, uma vez que a comunidade reclama não ter tido espaço para debate no processo. Outrossim, este projeto já teve gestão compartilhada pelo Ministério de Infraestrutura e que, atualmente, passou a ser coordenado pelo BNDES,⁷⁰² cujo o projeto integra um processo de

⁶⁹⁸ 3C ARQUITETURA E URBANISMO. *Recuperação do Centro Cultural da Usina do Gasômetro*. 2016. Disponível em: http://www.3c.arq.br/portfolio/067_gas/. Acesso em: 10 jun. 2020. E também:

VARGAS, Bruna. Projeto de revitalização da Usina do Gasômetro é aprovado e diretoria prevê licitação para o começo de 2019. *GaúchaZH*, Porto Alegre, 29 out. 2018. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2018/10/projeto-de-revitalizacao-da-usina-do-gasometro-e-aprovado-e-diretoria-preve-licitacao-para-o-comeco-de-2019-cjnuccht309c001rxuqqmco71.html>. Acesso em: 10 jun. 2020.

⁶⁹⁹ HOFMEISTER, Naira; UCHÔA, Thayse. Terceirização do Gasômetro é uma caixa preta. *Jornal Extra Classe*, Porto Alegre, 11 abr. 2019. Disponível em: <https://www.extraclassa.org.br/cultura/2019/04/terceirizacao-do-gasometro-e-uma-caixa-preta/>. Acesso em: 10 jun. 2020.

⁷⁰⁰ O TransLAB.URB é um coletivo formado por arquitetos e urbanistas que promovem o urbanismo tático através de processos de cocriação, participação pública, pedagogia urbana e ativações urbanas. Ver: TransLAB.URB. Disponível em: <https://translaburb.cc/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷⁰¹ *TRANSLAB URB. Manifesto Translab.Urb pela Construção Coletiva do Projeto Cais Mauá. TransLAB URB coletivo*. YouTube. 1 vídeo (3min. 2s.). 16 mar. 2016. Disponível em: <https://youtu.be/WPIXBXn9Ld0>. Acesso em: 20 fev. 2021. A Orla do Guaíba já discutiu diversos projetos que não foram levados adiante: Caminho do Porto (1991); Terminal de ônibus (1991); Concurso Nacional de Idéias (1994); Concurso Porto dos Casais (1997); Complexo Industrial Cais do Cinema (2000); Marina Pública (2000); Projeto Dado Píer (2001 e 2005); entre outras manifestações públicas realizadas na área até 2012, quando o acesso público é fechado para o início das obras. A área do Cais foi arrendada para o projeto, mas o processo licitatório passa a ser questionado na justiça.

⁷⁰² FARINA, Jocimar. *O cais, a faca, o queijo e Eduardo Leite. Agora vai?* 21 out. 2020. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/columnistas/jocimar-farina/amp/2020/10/o-cais-a-faca-o-queijo-e-eduardo-leite-ckgigpkgv001k012t332qae2h.html>. Acesso em: 20 fev. 2021.

privatizações, parcerias e concessões do Estado gaúcho.⁷⁰³ No entanto, existe um impasse na modelagem financeira dos processos de concessões para tentativas de realização de Parceria Público-Privada, que tem sido alvo de diversos problemas jurídicos ao longo do tempo.

Como efeito negativo, as licitações dos contratos de PPPs realizados para o Cais Mauá tem resultado em disputas judiciais complexas, pois as empresas envolvidas acabam por não cumprir os prazos e não suportar os custos das obras, culminando no rompimento dos contratos e o abandono do projeto por elas.⁷⁰⁴ Enquanto isso, os pavilhões dos antigos armazéns protegidos por Tombamento seguem em franca deterioração. Além do mais, o espaço das docas se encontra fechado para fruição pública, não atendendo a demanda social que tem sido esperada para esses espaços até o presente.⁷⁰⁵ O projeto de revitalização do Cais Mauá demonstra uma sucessão de feitos e desfeitos dos entes federativos na elaboração de modelagens financeiras complexas. Esses desdobramentos não têm demonstrado outra finalidade senão a de cobrir a falta de um planejamento territorial comprometido com o legítimo diálogo com a comunidade.⁷⁰⁶

De acordo com Noam Chomsky, segue em curso o *lasseiz-faire*,⁷⁰⁷ priorizando o lucro ao invés das pessoas.

A democracia neoliberal, com sua ideia de mercado *über alles*, nunca tem em mira esse setor [a comunidade]. Em vez de cidadãos, ela produz consumidores. Em vez de comunidades, produz shopping centers. O que sobra é uma sociedade atomizada, de pessoas sem compromisso, desmoralizadas e socialmente impotentes.⁷⁰⁸

⁷⁰³ OLIVEIRA, Roseane de. *Secretária de Parcerias vai acompanhar concessões do Estado que envolvam Porto Alegre: entre os projetos que sairão do papel, estão a Estação Rodoviária e o Cais Mauá*. GaúchaZH. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/colunistas/rosane-de-oliveira/amp/2021/01/secretaria-de-parcerias-vai-acompanhar-concessoes-do-estado-que-envolvam-porto-alegre-ckk8yxwt0002i017woio7g3p4.html>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷⁰⁴ GONZATO, Marcelo. Impasse jurídico deixa futuro do Cais Mauá indefinido em Porto Alegre: apenas a área do Embarcadero, próximo ao Gasômetro, se encontra em obras. Projeto à Deriva. GaúchaZH. 12 fev. 2020. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/amp/2020/02/impasse-juridico-deixa-futuro-do-cais-maua-indefinido-em-porto-alegre-ck6i7k9o30g5501mvp9g4lhtl.html>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷⁰⁵ Na reportagem: “Assim, por enquanto a renovação se limita à ponta sul do empreendimento graças a uma parceria com a DC Set e a Tornak Participações e Investimentos para criar o Embarcadero e **oferecer uma amostra** do que **poderia** ser feito no restante do espaço.

— **Pretendemos entregar alguma coisa** à população no aniversário de Porto Alegre, como algumas opções de gastronomia, e todas as atrações previstas ainda no primeiro semestre — afirma Eugênio Correa, da DC Set. Em relação à **deterioração** dos armazéns, Luzardo sustenta que o consórcio pretende recuperar os estragos **quando tiver início o trabalho de restaurar as estruturas históricas — ainda sem data:**

— **Por que vamos fazer manutenção** se temos obrigação de restaurar tudo? Se isso fosse feito, acabaríamos **gastando** duas vezes, e a obra ficaria mais cara.” (GONZATO, 2020. [grifos nossos])

⁷⁰⁶ Ver: *Notícias sobre o Cais Mauá*. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/ultimas-noticias/tag/cais-maua/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷⁰⁷ CHOMSKY, Noam. *O lucro ou as pessoas*. New York: Seven Stories, 1999, p. 6.

⁷⁰⁸ CHOMSKY, 1999, p. 5.

Uma vez que o Urbanismo é uma função pública, o planejamento e a gestão dos bens históricos e culturais devem ser realizados pelo Poder Público, devendo prever o apoio dos agentes privados com segurança jurídica, pois os bens comuns não podem ficar à mercê da estabilização de contratos que não têm compromisso real com a comunidade. Outrossim, acerca da rescisão do contrato do consórcio Cais Mauá do Brasil com o Estado do Rio Grande do Sul, o Ministério Público Federal manifesta:

Agora, o MPF entendeu que “há robustas informações” nos documentos entregues pelo governo ao recorrer da decisão judicial e que demonstram a importância da área para as atuais e futuras gerações, hoje privadas de usufruírem o espaço às margens do Guaíba por conta das omissões praticadas pelo consórcio que venceu a licitação há nove anos. Nesse sentido, a Procuradoria federal reconheceu a necessidade de revisão da decisão judicial para manter a rescisão do contrato.⁷⁰⁹

Tendo em vista a indicação do Estatuto da Cidade para a realização de Operações Urbanas Consorciadas na implementação de Grandes Projetos Urbanos, entendidos por projetos complexos e que envolvem uma diversidade considerável de contratações públicas, pode-se fazer uma reflexão acerca de eventuais litígios envolvendo estes contratos. Assim, sendo corrente a instauração de processos e jurisprudências relacionadas ao patrimônio cultural, por analogia, considera-se a solução de problemas em processos judiciais ambientais como a referida por Marchesan, como segue:

Como se vê, para além das características indicadas na legislação infraconstitucional, o direito ao meio ambiente (e não a qualquer meio ambiente, mas a um meio ambiente qualificado) apresenta, como nenhum outro, o carimbo de intensa litigiosidade interna ou de uma larga área de conflituosidade, não sendo ousadia afirmar que tais lides ambientais, em sua grande maioria, enquadram-se, ou ao menos detêm potencial para tanto, na noção desenvolvida por Dworkin de “hard cases”.

Inspirado em Dworkin, Guerra Filho conceitua os “hard cases” como as questões mais tormentosas, aquelas que terminam sendo examinadas no exercício da jurisdição constitucional, as quais não são resolvidas satisfatoriamente apenas com o emprego de regras jurídicas, mas demandam o recurso aos princípios para que sejam solucionadas em sintonia com o fundamento constitucional da ordem jurídica.⁷¹⁰

Considerando o entendimento de que os projetos urbanos devam ser pautados na perspectiva da ampliação de direitos e na execução e realização dos Direitos Humanos, toma-se a seguinte reflexão. Sendo a sociedade o fim social das normas de Direito, este deve ser pautado pelo amplo senso de apropriação da população pelo lugar, promovendo o bem-estar, a

⁷⁰⁹ RIO GRANDE DO SUL. *Ministério Público Federal recomenda manter rescisão do contrato do Cais Mauá e pede agilidade no julgamento*. Transportes. 15 out. 2019. Disponível em: <https://estado.rs.gov.br/ministerio-publico-federal-recomenda-manter-rescisao-do-contrato-do-cais-maua-e-pede-agilidade-no-julgamento>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷¹⁰ MARCHESAN, 2007, p. 102-103

igualdade, a justiça e a equidade social.⁷¹¹

Na perspectiva dos projetos urbanos, seu espectro é bastante influenciado por conjunturas políticas.⁷¹² O estudo de casos de litígios em projetos urbanos dessa natureza é de difícil localização, pois decorre do conhecimento de fatos específicos. No entanto, os Princípios de Direito são recorrentes no texto das jurisprudências brasileiras, revelando assim, um lugar seguro, compatível com os casos complexos que podem vir a ser levantados no espectro plural que envolve os Grandes Projetos Urbanos. Assim, devido à natureza inerente aos bens culturais e às subjetividades envolvidas nas intervenções em equipamentos culturais, recomenda-se, enfaticamente, considerar os Princípios de Direito aplicáveis ao caso. Miranda ensina que,

Dessa forma, para que se alcance a plena efetividade da proteção ao patrimônio cultural é de vital importância que além da ciência das leis e dos demais diplomas aplicáveis, sejam do senso comum os princípios fundamentais que orientam a preservação dos bens culturais, até mesmo porque na interpretação do Direito o princípio é sempre uma norma de hierarquia superior, que deve prevalecer sobre as demais.⁷¹³

Em Porto Alegre, um projeto urbano promissor na Capital gaúcha foi o 4º Distrito – Projeto 4D. Apesar de ter sido projetado para ser um Distrito de Inovação com foco na economia criativa, o Projeto 4D seguiu um rumo diferente do projeto do Cais Mauá. A área do 4D abrigou o Polo Industrial de Porto Alegre no século XX. Porém, com a mudança na matriz econômica, o lugar passou por um severo processo de degradação urbana. Com uma área de 594 hectares e também localizado às margens do Rio Guaíba, o Projeto 4D compreende o perímetro dos bairros Floresta, São Geraldo, Navegantes, Humaitá e Farrapos. O projeto urbano é conduzido pela Coordenação Estratégica da Secretaria Municipal da Fazenda e pela Coordenação Executiva da Secretaria Municipal de Urbanismo de Porto Alegre.⁷¹⁴

A partir de um convênio firmado com a Universidade Federal do Rio Grande do Sul (UFRGS), projeto foi realizado no formato *Master Plan*, integrando todo o território e abrindo

⁷¹¹ “Consolidou-se através dos séculos o sistema inglês, conhecido como “*common law*”, calcado no precedente judicial e nos costumes, em contrapartida ao romano, igualmente conhecido como “*civil law*”, calcado no direito escrito e codificado. O “*common law*”, também chamado “*case law*”, é um corpo de princípios, precedentes e regras, que busca alicerçar-se não em normas fixas, mas em **princípios voltados para a justiça, a razão e o bom senso, determinados pelas necessidades da comunidade e pelas transformações sociais, partindo-se da premissa de que esses princípios devem ser susceptíveis de adaptação às novas condições, interesses, relações e usos impostos ou requeridos pelo progresso da sociedade.**” (grifos nossos) Ver: TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo. Considerações e Reflexões sobre o Direito. *Revista da Faculdade de Direito*. N-21. UFMG. 1979. p. 97. Disponível em: <https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/837/782>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷¹² VANIN, 2020, p.71. Em referência ao acoplamento do Direito com a Política.

⁷¹³ MIRANDA, 2006, p. 22.

⁷¹⁴ PORTO ALEGRE. PROJETO 4D. *4D Distrito de Inovação de Porto Alegre*. Disponível em <http://4distrito.portoalegre.rs.gov.br/> Acesso em: 20 fev. 2021.

espaço para a convivência e a fruição pública, o qual foi sendo construído de forma colaborativa e inclusiva, e que contou com o apoio de instituições de ensino superior nas diferentes fases do projeto. O trabalho foi entregue ao Município de Porto Alegre em 21/12/2016, orientado na forma de estudo prévio para a proposta de Operação Urbana Consorciada 4º Distrito.⁷¹⁵

Coordenador do Núcleo de Tecnologia Urbana da UFRGS, o professor Benamy Turkienicz rege uma orquestra afinada de acadêmicos entusiasmados. São cabeças de sete laboratórios e núcleos de pesquisa da universidade (Tráfego e Transportes, Ensaios Geotécnicos e Geoambientais, Solar, Arquitetura, Urbanismo, Inovações Tecnológicas, Pesquisas Hidráulicas, Simulação e Modelagem e Conforto Ambiental/UFCS). A missão é elaborar o Master Plan (plano principal) do local a partir das demandas da região.⁷¹⁶

Segundo a reportagem de Cauê Fonseca, ainda que a implantação esteja nos seus primeiros passos, o projeto urbano apresenta características importantes e complementares para que seja considerado bem sucedido, quais sejam: revolução dos APPs; imóveis baratos e diferentes; segurança além das aparências; política da boa vizinhança; bares e público sem rótulos e apostas de grifes em expansão.⁷¹⁷ Nesse ínterim, um estudo socioeconômico foi encomendado pelo Município de Porto Alegre junto ao Banco Mundial e entregue em 02/06/2020, intitulado Transformação Urbana e Financiamento de Infraestrutura no 4º Distrito, Porto Alegre. Realizado com o apoio do Fundo Global para a Redução de Riscos de Desastres, o escopo incorpora o conhecimento científico ao planejamento territorial, uma vez que o Projeto 4D vem sendo estruturado por uma rede de pesquisadores e especialistas, numa

[...] série de trabalhos analíticos e de assistência técnica que visaram a inclusão, o desenvolvimento urbano sustentável e a construção de uma Porto Alegre resiliente. O objetivo geral da assistência técnica foi instrumentalizar a tomada de decisão da Prefeitura de Porto Alegre em torno de uma visão compartilhada e de uma estratégia de transformação para o 4º Distrito. O trabalho surgiu também como resposta aos desafios e debates atuais – relevantes não apenas para a cidade de Porto Alegre, no Brasil, mas para muitas outras cidades latino-americanas [...]⁷¹⁸

⁷¹⁵ PORTO ALEGRE. PROJETO 4D. *MASTERPLAN | 4º DISTRITO Revitalização Urbana e Reconversão Econômica*. [S. d.]. Disponível em:

http://4distrito.portoalegre.rs.gov.br/sites/default/files/Masterplan_4Distrito.pdf. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷¹⁶ PORTO ALEGRE. PROJETO 4D. *Prefeitura recebe da UFRGS projeto urbano para o 4º Distrito*. Notícias. 21 dez. 2016. Disponível em: <http://www.4distrito.portoalegre.rs.gov.br/?q=noticias>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷¹⁷ FONSECA, Cauê. *Seis segredos do sucesso (e um problema) do 4º Distrito, nova zona boêmia de Porto Alegre: região antes estigmatizada se renova fugindo de problemas ou rótulos e diversificando opções*. 12 set. 2019. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2019/09/seis-segredos-do-sucesso-e-um-problema-do-4o-distrito-nova-zona-boemia-de-porto-alegre-ck0h9jevi02q301tg2am98ypr.html>. Acesso em: 20 fev. 2021.

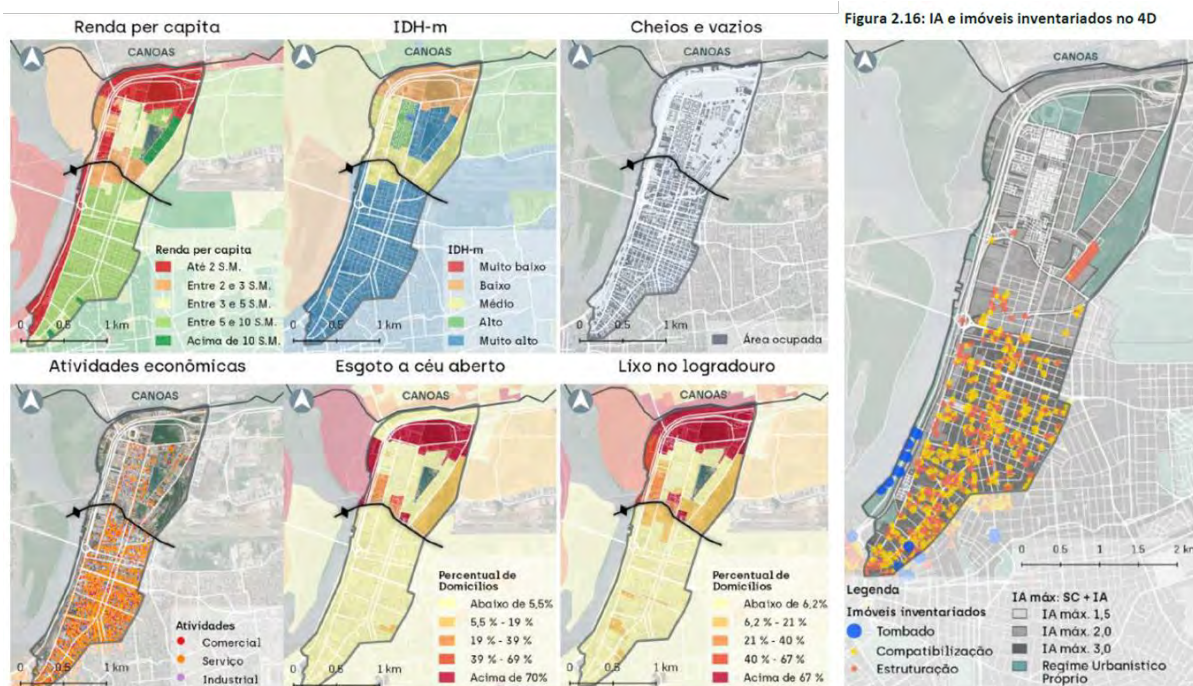
⁷¹⁸ BANCO MUNDIAL. *Transformação Urbana Transformação Urbana e Financiamento de Infraestrutura no 4º Distrito, Porto Alegre: Relatório Consolidado*. 2 jun. 2020. Disponível em: <http://documents.worldbank.org/curated/en/101791608667523105/Relat%C3%B3rio-Consolidado>. Acesso em: 20 fev. 2021. p. 1.

O estudo do Banco Mundial destaca as lições aprendidas no desenvolvimento da pesquisa que correspondem à articulação multidimensional de natureza técnica, metodológica e operacional para aplicação em processos de projetos complexos de transformação do território, como:

- 1 A formulação de uma política pública de transformação territorial requer o enfrentamento interdisciplinar da questão que a motiva. [...];
- (2) A adesão ao processo de transformação demanda ampla mobilização de atores e articulação político-institucional. [...];
3. O enquadramento da questão, baseado na articulação entre evidências e leitura participativa do território, antecede à tomada de decisão. [...];
4. A compreensão da heterogeneidade socioterritorial e a abordagem das suas interações sistêmicas são necessárias. [...];
5. A potencialização dos ativos disponíveis é estratégica. [...];
6. A magnitude dos investimentos previstos em projetos territoriais abrangentes exige uma priorização estratégica. [...];
7. A viabilização demanda a integração de diversas estruturas de financiamento. [...]
8. A capacidade de mobilização de recursos dos instrumentos de LVC é limitada e requer tempo. [...];
9. A gestão da valorização é tão relevante quanto a mobilização de recursos. [...] e
10. A alavancagem da transformação urbana deve partir de um projeto âncora que catalise a transversalidade dos esforços necessários. [...]⁷¹⁹

Elaborado através de metodologia participativa, mapeando dados do território (Figura 44) e analisando instrumentos da Política Urbana e possibilidades de captura de mais-valias, o estudo aponta soluções transdisciplinares para o Projeto 4D, inclusive uma estrutura organizacional integrada a todas as Secretarias de Governo municipal.⁷²⁰

Figura 44 – Mapeamento de dados na área do 4º Distrito de Porto Alegre



Fonte: Adaptado de Banco Mundial, 2020, p. 22 e 31.

Nota: Mapeamento elaborado com dados do Plano Diretor (PDDUA), IBGE, PNUD, ObservaPOA e SMDE.

⁷¹⁹ BANCO MUNDIAL, 2020, p. 131-135. O termo LVC refere-se a *land value capture*.

⁷²⁰ BANCO MUNDIAL, 2020, p. 126.

O documento técnico multidisciplinar desenvolvido pelo Banco Mundial reitera que o estudo elaborado pela UFRGS teve por objetivo subsidiar a Operação Urbana Consorciada 4º Distrito.⁷²¹ Ao mesmo tempo, é possível identificar que as referências à realização de Parcerias Público-Privadas ocorrem de forma pontual, sendo relacionadas como uma das formas de arrendamentos de ativos públicos, como monetização de potencial de imóveis subutilizados⁷²² na área de segurança pública, no uso de processos de zeladoria e vigilância, na forma de iluminação pública e resíduos sólidos,⁷²³ e como fonte de financiamento através de subsídios para bens e serviços.⁷²⁴

Mahendra et alli afirmam que em mecanismos de LVC a Agenda Urbana tem como foco a equidade (enquanto processo e produto) na repartição de benefícios de projetos implementados, de modo que as OUCs de São Paulo são referência de implementação de projetos urbanos, pois apresentam objetivos sociais nobres e maior consistência de dados disponíveis. Apontam, ainda, que os maiores desafios em GPUs são associados à governança pública, à clareza dos objetivos dos projetos urbanos, à transparência no processo (das CEPACs) e à disponibilidade de banco de dados consistentes e sistematizados, todos visando o monitoramento e controle a serviço de uma tomada de decisão cuja forma seja justa e consistente.⁷²⁵

3.3.3 OUC – Instrumento na Proteção do Patrimônio Cultural

3.3.3.1 A OUC como Instrumento Inovador para Caxias do Sul

Conforme Eduardo Nobre, na transição do Estado social para o Estado neoliberal existe um entendimento no sentido de abrir espaço para as empresas privadas na realização de obras e serviços na área pública. Com efeito, houve diminuição das políticas sociais, promoção de isenções fiscais, aumento da especulação imobiliária e a menor regulação do mercado de trabalho e de capitais. Nesse sentido, o planejamento urbano – que outrora operava de forma

⁷²¹ BANCO MUNDIAL, 2020, p. 10.

⁷²² BANCO MUNDIAL, 2020, p. 86.

⁷²³ BANCO MUNDIAL, 2020, p. 103

⁷²⁴ BANCO MUNDIAL, 2020, P. 128.

⁷²⁵ MAHENDRA, 2021, *passim*. A pesquisa sobre mecanismos de LVC (*land value capture*) envolveu estudos de caso no Brasil (São Paulo – OUC Água Espirada), Etiópia (Adis Abeba – reordenamento territorial em Lideta) e Índia (Hyderabad – anel rodoviário). Em todo caso, os elementos que envolvem os projetos urbanos são complexos e interdependentes e exigem instituições com sólidos modelos de governança pública. (MAHENDRA, 2021, p. 49.)

racional, tal como o Urbanismo de Haussmann em Paris⁷²⁶ – passou a investir no planejamento estratégico, com o objetivo de um reposicionamento competitivo das cidades, em lugares emergentes, como o Distrito Postdamer Platz, em Berlim, por exemplo.^{727 728}

Segundo Reese, o projeto urbano é por natureza complexo e requer uma gestão que trabalhe minuciosamente a programação das Operações, pois trata-se de um processo inovador e não apenas um objeto.⁷²⁹ Por isso, como no caso do 4º Distrito, o projeto urbano vai sendo construído de forma colaborativa, através de pesquisa e desenvolvimento. Assim, as oportunidades para a contratação de PPPs surgem de forma pontual, de modo a não comprometer o projeto na formação do espaço urbano.

Em todo o caso, os Grandes Projetos Urbanos são oriundos de um planejamento que demanda reflexão e o atendimento das necessidades de transformações físicas, como nas reconstruções; ou transformações subjetivas, como no reposicionamento econômico das localidades. Esse redesenvolvimento provoca controvérsias no sentido da distribuição de benefícios e, em grande parte das vezes, aumentam a desigualdade social. No entanto, sempre é tempo de acertar e assumir que projetos dessa natureza desencadeiam novos processos, mas sem prescindir de programas urbanísticos que sejam coerentes com seus objetivos fundamentais. Eles põem à prova não apenas a viabilidade política, social, econômica e financeira das cidades como também a adequação às necessidades da comunidade e o respeito à cultura local.

A Operação Urbana Consorciada figura como instrumento inovador da Política Urbana, criada *ad hoc*, a partir de pesquisa e desenvolvimento, desde os casos brasileiros. Assim, sob os auspícios do regime jurídico do Estatuto da Cidade, a Operação Urbana Consorciada é um diploma que articula os demais instrumentos jurídicos para dar resposta às dinâmicas contemporâneas inerentes aos projetos urbanos, com segurança jurídica.⁷³⁰

⁷²⁶ A cidade de Paris foi transformada pelo engenheiro Haussmann, na forma do urbanismo sanitaria, que literalmente reconstruiu a cidade e promoveu a infraestrutura verde nos espaços urbanos, o que tornou a cidade em um lugar amplamente qualificado em termos de qualidade de vida em área urbana. O resultado foi tão inovador que ainda é referência nas escolas de Arquitetura e Urbanismo na atualidade. No Brasil, o projeto Rio Cidade também promoveu uma reconstrução de bairros inteiros para requalificação urbana, tornando a cidade um atrativo turístico no cenário internacional. Ver: GLANCEY, Jonathan. O homem que construiu a Paris que conhecemos hoje. *BBC Culture*. 12 fev. 2016. Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2016/02/160203_vert_cul_criador_paris_lab. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷²⁷ Postdamer Platz é uma centralidade que foi reconstruída após a queda do muro de Berlim, onde recebeu grandes investimentos para a reconversão do lugar em um centro pujante de negócios e vitalidade cultural.

⁷²⁸ SL SESSÃO LIVRE – O Impacto e Conflitos dos Grandes Projetos Urbanos. Eduardo Nobre. 21 Congresso Brasileiro de Arquitetos Porto Alegre. YouTube. 1 vídeo (1h. 36min. 29s.). 25 nov. 2019. Disponível em: <https://youtu.be/E2CoLjO2S-Y>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷²⁹ REESE, 2019. (notas de aula)

⁷³⁰ VANIN, 2020, p. 312.

A OUC é, sem dúvida, um instrumento inovador, pois foi criado a partir da observação das experiências dos projetos urbanos no Brasil desde a década de 1970. Talvez seja inovador demais, afinal instiga uma maturidade organizacional que o Município precisa estar preparado para alcançar. Contudo, passos importantes na preservação do patrimônio cultural já foram realizados através da Lei de Doação do patrimônio industrial, do Tombamento do símbolo cultural MAESA, da sua indicação para a Operação Urbana Consorciada e do Setor Especial MAESA na Carta Magna do Município.⁷³¹

O Direito à Cidade não pode ser deixado à mercê de decisões e medidas desconectadas da construção histórica da comunidade caxiense, do Direito Fundamental à Cultura e do direito da comunidade local em participar das decisões acerca do patrimônio industrial MAESA e colaborar na busca de soluções para este bem comum. Neste caso, como observa Vanin, “O Direito à Cidade opera [...] como uma espécie de catalisador ou filtro, que observa a Política Urbana e o Direito Urbanístico, produzindo ruídos [tensões] quando suas decisões se distanciam do conteúdo dos direitos humanos.”⁷³²

Ademais, a OUC na forma da Lei do Estatuto da Cidade possui segurança jurídica enquanto parte da legislação infraconstitucional. Conforme a pesquisa de Vanin, diversos municípios promoveram alterações na forma original da OUC, procurando constituir outros instrumentos inovadores ao procurar adaptá-los às necessidades pontuais locais.⁷³³ No entanto, quando os objetivos fundamentais das intervenções urbanísticas mais têm a ver com flexibilizações edilícias do que com transformações de cunho social no território, emergem equívocos técnicos e insegurança jurídica relacionadas à sua aplicação no âmbito local.

As Operações Urbanas Consorciadas representam a realização de um planejamento territorial que é composta pela implementação de diversos projetos complementares e interdependentes, que vão desde a forma de gestão, passando por renovações urbanas, restauro de artefatos históricos e bens culturais, adequações de infraestrutura urbana e, até mesmo, a mudança na matriz imobiliária e econômica em uma determinada zona territorial. Para tanto, as medidas coordenadas pelo Poder Público contam com a “participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados” para a realização das obras e

⁷³¹ Apesar das adversidades das conjunturas políticas e econômicas que acometeram o Município nos últimos anos, após a ocupação da MAESA pela Guarda Municipal e DIPPAHC, houve estagnação ao andamento da ocupação da MAESA, pois após não foram realizadas ações de ocupação efetiva, tampouco manutenção da estrutura dos edifícios tombados e a proteção do maquinário histórico frente às intempéries que comprometeram as coberturas do Complexo MAESA.

⁷³² VANIN, 2012, p. 60.

⁷³³ VANIN, 2012, *passim*.

serviços, de modo que sejam atingidos os objetivos previstos na Operação para alcançar “transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental”.

Uma vez que os objetivos das OUCs são diretamente relacionados aos Direitos Fundamentais, também são conexos às atividades-fim do Estado,⁷³⁴ na implementação da Política Urbana e o Direito à Cidade. O Estatuto da Cidade sustenta a implementação de Grandes Projetos Urbanos que devem ser coordenados pelo Poder Público e, ainda, enseja a realização de serviços e obras de Arquitetura, Urbanismo, Engenharia e infraestruturas diversas. Obras estas que, além de serem realizadas por investidores privados, venham a ocorrer por meio de contratações públicas sustentáveis na forma da Lei.

3.3.3.2 OUC MAESA – Propostas para a Implementação e os Próximos Passos

Uma vez que a MAESA ostenta uma relação de identidade e pertencimento da comunidade, associando o esforço do trabalho e a construção de riqueza, é importante manter vigilância para proteger também a trajetória de formação deste patrimônio cultural desenvolvida pelo Poder Público com a comunidade. Outrossim, havendo legislação estadual e federal no âmbito da proteção do patrimônio cultural, esse contexto e esta pesquisa demonstram o mérito para proposição de Tombamento do Complexo MAESA na esfera estadual pelo IPHAE e na esfera federal pelo IPHAN.

Na implementação da Operação Urbana Consorciada MAESA, importa que o Poder Público municipal, no exercício do poder discricionário, decida por implementar esse instrumento inovador para realizar o Projeto Urbano MAESA no planejamento territorial. Inclusive, decidir por criar um ambiente organizacional adequado, preferencialmente vinculado ao Gabinete do Prefeito, na forma de uma estrutura organizacional *ad hoc* compatível com a complexidade do projeto urbano em Caxias do Sul. A implementação da OUC MAESA requer que seja estabelecido um escritório de projetos que gerencie a modelagem do instrumento urbanístico por uma rede de profissionais dedicada, que viabilize o portfólio de projetos da Operação, ao mesmo tempo em que atue como agente facilitador da participação da comunidade na construção coletiva do Complexo Cultural e Turístico MAESA e do planejamento territorial.

O objetivo de uma intervenção urbana através da Operação Urbana Consorciada é garantir o interesse público nas transformações urbanísticas estruturais, bem como melhorias

⁷³⁴ VANIN, 2020, p. 131.

sociais e a valorização ambiental, e não ser orientado por interesses privados que desconsideram a função social que a MAESA constitui.

Notadamente, a Operação Urbana Consorciada refere-se a um projeto urbano que promove transformações urbanísticas no território, de modo que o mercado imobiliário e de serviços assumam seu papel representativo de forma natural neste processo, uma vez que estes são os atores que estabelecem importantes os acordos e parcerias com o Poder Público para o desenvolvimento socioeconômico do território. Usualmente, a modelagem de uma OUC mapeia oportunidades de captura de mais-valias urbanas para, dentre outras finalidades nobres,⁷³⁵ organizar a oferta de potencial construtivo ao mercado imobiliário, sopesando a alienação de mais-valias disponíveis de forma sustentável na escala do bairro, na forma de contrapartidas sociais e econômicas para o financiamento de parte ou do todo dos projetos que compõem a Operação.⁷³⁶

Como apresentado anteriormente, o Bairro Exposição onde está implantada a MAESA caracteriza-se como a área mais valorizada do Município. Portanto, ao mesmo tempo em que requer planejamento da oferta do potencial construtivo das contrapartidas do desenvolvimento socioeconômico para a reabilitação da área do perímetro da OUC MAESA, em seu entorno e ambiências, também promove o acesso e fruição pública das pessoas ao equipamento cultural e à área territorial, amplamente qualificados em termos urbanísticos.

Nesse sentido, a MAESA enquanto bem patrimonial protegido por Tombamento ainda não teve delimitado seu entorno e ambiências, apesar de haver expressiva diversidade de imóveis que compõem o território com este equipamento cultural, quais sejam: o SENAI; o Colégio Estadual Henrique Emílio Meyer;⁷³⁷ a Praça Monteiro Lobato; a antiga Usina de Energia, entre outros. Neste aspecto, o Plano Diretor apresenta instrumentos urbanísticos que contribuem para uma resposta importante na preservação do patrimônio cultural MAESA, tal como o ensaio proposto anteriormente nesta pesquisa. Ademais, o estudo realizado pela Comissão Especial MAESA acerca do EIV MAESA constitui documento de referência para a delimitação da área de proteção do entorno e ambiências do Complexo MAESA.

Ao mesmo tempo, combinar os instrumentos urbanísticos com a legislação de proteção do patrimônio cultural de Caxias do Sul e outros meios de preservação – tais como a alienação do Potencial Construtivo de bens culturais, as Leis de Incentivo à Cultura, os Termos de

⁷³⁵ Em referência ao interesse público, à qualidade do bem-estar social e às melhorias ambientais.

⁷³⁶ Em referência à flexibilização das regras edilícias, o autor alerta: “as exceções legais devem ser claras e de aplicação genérica, sob o risco de afronta a isonomia.” (VANIN, 2020, p. 135.)

⁷³⁷ Escola de ensino fundamental e médio, com demanda de uso por crianças e adolescentes.

Ajustamento de Conduta (TAC), os Programas de Financiamento coletivo *crowdfunding* e *matchfunding*⁷³⁸ e o ICMS Patrimônio Cultural,⁷³⁹ entre outros, – representam a abertura de um novo debate, amadurecido, acerca das intenções que a comunidade almeja e dos meios de preservação do patrimônio cultural que se possa alcançar.

A partir da vigência do Plano Diretor (PDDI), o Município deve adequar-se ao Estatuto da Cidade,⁷⁴⁰ dando andamento aos estudos de instrumentos tais como o Parcelamento, Edificação e Utilização Compulsórios (PEUC), promovendo o encadeamento dinâmico dos demais instrumentos da Política Urbana. Por seu turno, o PEUC trata da identificação dos imóveis vazios ou subutilizados para eles cumpram sua função social. Dessa forma, estes instrumentos retroalimentam o planejamento territorial, qualificando a identificação das oportunidades de captura de mais-valias em toda a área de influência da MAESA.

Ressalta-se o caráter vinculante dos instrumentos OUC e EIV no caso da MAESA, sendo este bem patrimonial de titularidade do Município de Caxias do Sul. O estudo do EIV MAESA pode ser implementado imediatamente, tendo em vista que as diretrizes fundamentais já estão elencadas no Projeto de Intervenção. Outrossim, no projeto urbanístico do *Master Plan* que inclui o Complexo Cultural MAESA, a arqueologia industrial vem a promover a costura dos mosaicos culturais presentes na escala do bairro, incorporando o estudo do Plano Geral do conjunto edificado MAESA contratado pelo Município de Caxias do Sul, que atualmente se encontra em andamento por escritório técnico especializado.

Com a conclusão do Plano Geral de recuperação e usos para o Complexo Cultural e Turístico MAESA, o Estudo de Impacto de Vizinhança MAESA já pode ser implementado com base na legislação supra, devendo ser regulamentado o mais breve possível, a fim de dar celeridade a novos empreendimentos na área de influência da MAESA. Ademais, o EIV MAESA estabelece os critérios para que os empreendimentos sejam estudados na perspectiva de seus impactos no território de forma sistêmica, uma vez que este estudo, mesmo que em fase preliminar, antecede a modelagem da Operação Urbana Consorciada MAESA, como o que está

⁷³⁸ BANCO NACIONAL DO DESENVOLVIMENTO. BNDES. *Matchfunding BNDES+ Patrimônio Cultural*. Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/onde-atuamos/cultura-e-economia-criativa/patrimonio-cultural-brasileiro/matchfunding-bndes-mais-patrimonio-cultural>. Acesso em: 1 out. 2020.

⁷³⁹ IEPHA MINAS GERAIS. *ICMS Patrimônio Cultural*. Disponível em:

<http://www.iepha.mg.gov.br/index.php/programas-e-acoes/icms-patrimonio-cultural>. Acesso em: 1 out. 2020.

⁷⁴⁰ O Ministério Público do Rio Grande do Sul determina ao Município de Caxias do Sul a adequação do Plano Diretor ao Estatuto da Cidade mediante instrumento próprio, instaurado por Procedimento Administrativo, criado pelo no art. 47, inc. II, do Provimento n.º 71/2017-PGJ, da Procuradoria Geral de Justiça, para acompanhar e fiscalizar políticas públicas (PA Política Pública), para que, a partir da aprovação do Plano Diretor, o Município venha a providenciar a lei específica e estudo técnico específico para efetiva aplicação dos instrumentos de parcelamento, edificação ou utilização compulsórios.

sendo realizado no 4º Distrito em Porto Alegre com o apoio da academia e do Banco Mundial.

Vanin destaca que na Operação Urbana Consorciada, os Grandes Projetos Urbanos promovem a interação com as políticas públicas setoriais, “reiteradamente: com as políticas ambientais e de patrimônio histórico cultural,”⁷⁴¹ pois

A questão da proteção do patrimônio histórico-cultural, embora também seja competência do município por força do art. 30, IX, deverá ser exercida “observada a legislação e a ação fiscalizadora federal e estadual”, não se tratando de competência com a mesma abrangência que a urbanística. Esse destaque é dado, pois uma modalidade muito comum de grande projeto urbano visa a recuperação de áreas degradadas ou abandonadas dos Municípios, o que tende a remeter a observação de tal política pública, por sua proteção aos prédios históricos. Dependendo da atribuição em proteger, a proposta passará a ser observada por diferentes entes federados, na forma prescrita para a política pública setorial de proteção histórico-cultural.⁷⁴²

No entendimento que existe uma esfera de proteção judicial do patrimônio cultural, especialmente no caso de bens protegidos por Tombamento – como a MAESA, seu entorno e ambiências – os projetos urbanos que tem por âncora equipamentos culturais, vinculam de forma precisa o Direito Ambiental e acabam por alavancar a abrangência da proteção do patrimônio cultural para além da edificação. Ademais, dado que a MAESA articula políticas públicas no âmbito do Direito Ambiental, Urbanístico e do Patrimônio Cultural,⁷⁴³ não se pode prescindir do Direito Administrativo, que remonta ao poder discricionário do Estado e às ações diretas do agente estatal na criação, estruturação, aplicação e condução das políticas públicas.⁷⁴⁴

Conforme aduz Marchesan, os Princípios da Prevenção e da Precaução são os mais importantes em matéria de Direito Ambiental e são refletidos no bem cultural, pois estão diretamente orientados para a cautela, no sentido de evitar o dano ambiental cultural. Para a autora, o Princípio da Precaução inspira as normas jurídicas obrigatórias, tanto nacionais quanto internacionais.⁷⁴⁵ Assim, a Operação Urbana Consorciada, associada às transformações urbanísticas ancoradas no patrimônio cultural, assume o objetivo do dever de ter nas pessoas o fim social das normas jurídicas, de modo que a flexibilização dos instrumentos de regulação urbanística na área da Operação Urbana Consorciada MAESA seja norteada por princípios constitucionais e orientada para as pessoas.

⁷⁴¹ VANIN, 2020, p. 168.

⁷⁴² VANIN, 2020, p. 168.

⁷⁴³ Considera-se também as demais políticas públicas municipais relacionadas, mas não desenvolvidas neste trabalho, tais como: acessibilidade e mobilidade urbana e habitação.

⁷⁴⁴ Em referência ao raciocínio de Alexandre Levin, na obra: LEVIN, Alexandre. Operação urbana consorciada: concertação público-privada para a justa distribuição dos benefícios decorrentes da atividade urbanística. 2014. Tese (Doutorado em Direito), Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2014, p. 150-151, *apud* VANIN, 2020, p. 141-142.

⁷⁴⁵ MARCHESAN, 2006, p. 124-125.

Portanto, a Operação Urbana Consorciada é instrumento elegível para a proteção do patrimônio cultural que a MAESA representa, pois articula os demais instrumentos da Política Urbana e mecanismos de captura de mais-valias na realização de transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental, compatíveis com a natureza do bem cultural MAESA, concatenando ações diretas de um projeto urbano de Estado, orientado para a coesão dinâmica das normas urbanísticas⁷⁴⁶, na realização da visão de futuro almejada pela comunidade de Caxias do Sul. Veja-se:

Estatuto da Cidade

Art. 1º Na **execução da Política Urbana**, de que tratam os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, será aplicado o previsto nesta Lei.

Parágrafo único. Para todos os efeitos, esta Lei, denominada Estatuto da Cidade, estabelece normas de **ordem pública e interesse social** que regulam o uso da propriedade urbana **em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental**.

Art. 2º A Política Urbana tem por objetivo **ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e da propriedade urbana**, mediante as seguintes diretrizes gerais: [...]

Das operações urbanas consorciadas

Art. 32. Lei municipal específica, baseada no plano diretor, poderá delimitar área para aplicação de operações consorciadas.

§ 1º Considera-se operação urbana consorciada o conjunto de intervenções e medidas coordenadas pelo Poder Público municipal, com a participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de **alcançar em uma área transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e a valorização ambiental**.⁷⁴⁷ (grifos nossos)

A Cultura, é por natureza inclusiva e efetiva-se no Princípio da Solidariedade Intergeracional, onde “O desenvolvimento sustentável é aquele que atende as necessidades atuais sem comprometer a habilidade das futuras gerações de atender suas próprias necessidades.”⁷⁴⁸ A MAESA é o símbolo que confere o sentido de solidariedade intergeracional para o instrumento multidisciplinar Operação Urbana Consorciada, de modo que os instrumentos urbanísticos não cabem dentro de um prédio, pois têm uma capacidade maior: a implementação da Política Urbana. É o ato de proteção do patrimônio cultural que a MAESA representa no território,⁷⁴⁹ que a Operação Urbana Consorciada MAESA consegue alcançar.

⁷⁴⁶ OLBERTZ, 2011, p. 62.

⁷⁴⁷ BRASIL. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 10 fev. 2020.

⁷⁴⁸ ONU. NAÇÕES UNIDAS BRASIL. *A ONU e o meio ambiente*. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/91223-onu-e-o-meio-ambiente>. Acesso em: 20 fev. 2021.

⁷⁴⁹ Em referência ao ato de cultura indicado por Kühl, de preservação por Riegl e de proteção por Choay.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Porque o objecto sensível está na relação, e não fora dela. O que constitui o objeto é a côr, com as dimensões vistas, e não a vibração e as dimensões não vistas. [...] A côr não é a sensação; a sensação é que pode ser sensação de côr. [...] O mundo perceptual não é o mundo que construímos com as percepções, é o mundo que descobrimos com as percepções. O mundo que construímos com elas pode ser verdadeiro e provar-se [...] Tomar consciência de alguma coisa é percebê-la.

Pontes de Miranda⁷⁵⁰

A MAESA é um patrimônio cultural que dá vida e forma ao processo da industrialização e a construção de riqueza em Caxias do Sul. Assim, um objeto de Arquitetura e Urbanismo é estudado através do prisma do Direito, o que constitui uma pesquisa complexa e um instigante desafio. Este trabalho apresentou um estudo aplicado de Direito Ambiental e Urbanístico, envolvendo a proteção do patrimônio cultural de um bem protegido por Tombamento e sua associação com o instrumento da Política Urbana Operação Urbana Consorciada, numa combinação que reforça sua vinculação com o exercício de Direitos, ao congrega decisões arquitetônicas, urbanísticas e de políticas públicas no âmbito do território.

Existe uma carência de conhecimento na combinação de institutos urbanísticos, jurídicos e econômicos com as políticas públicas, especialmente aquelas envolvidas nos processos de gestão e viabilidade econômica e ambiental nas intervenções urbanas. Nesse contexto, a pesquisa reafirmou que a orientação epistemológica amplia o entendimento de casos complexos, em especial quando se apresenta interdisciplinaridade dos Grandes Projetos Urbanos com o patrimônio cultural em termos de planejamento urbano regional.

As demandas sociais e contemporâneas que envolvem a proteção do patrimônio industrial MAESA demonstram importante mobilização por parte dos grupos sociais e do Poder Legislativo, que se reúnem eventualmente para reflexões, discussões e propostas para as melhores formas de uso, ocupação e intervenção deste espaço no território, provocando o debate junto ao Poder Público para uma postura proativa neste sentido. Outrossim, aspectos urbanísticos também denotam responsabilidade com a sustentabilidade ambiental do equipamento público cultural, integrando a preservação arquitetônica, a sustentabilidade

⁷⁵⁰ MIRANDA, Pontes de. *O problema fundamental do conhecimento*. Edição numerada 683. Porto Alegre: Livraria do Globo, 1937, p. 49 e 51.

socioeconômica e a gestão na implementação do Projeto de Intervenção do Complexo Cultural e Turístico MAESA.

Desse modo, o atendimento às finalidades previstas na Lei de Doação, ao mesmo tempo, orienta o planejamento da Operação Urbana Consorciada MAESA. Assim, na proteção do lugar de memória, a indicação da Operação Urbana Consorciada MAESA no Plano Diretor, encaminha o uso do instrumento para a temática cultural e abre uma oportunidade para a inovação, através da aplicação deste instrumento no âmbito do planejamento territorial. A partir do reconhecimento do contexto complexo que envolve a MAESA enquanto “bem comum” ligado à um feixe de aspectos culturais, econômicos, ambientais, técnicos e científicos, estando associados a institutos jurídicos, direitos e políticas, este trabalho foi estruturado de modo a construir o raciocínio desde uma perspectiva ampla, para os elementos específicos que tratam dos temas inerentes ao estudo de caso.

Dessa forma, o exercício do Direito ao Patrimônio Cultural é refletido na proteção do bem cultural MAESA, enquanto a implementação da Política Urbana é refletida da Lei do Plano Diretor para o cumprimento da função social da propriedade urbana e da cidade, onde o planejamento dos Grandes Projetos Urbanos tem sua realização viabilizada por meio da Operação Urbana Consorciada. O estudo da fundamentalidade do patrimônio cultural permitiu demonstrar que o Direito à Cultura integra o rol dos direitos fundamentais, de modo que os valores culturais repousam sobre a materialidade, onde os instrumentos de proteção dos bens culturais constituem uma construção coletiva que vem sendo refinada ao longo do tempo.

A Cultura contribui para a função social da cidade quando dá sentido para as atividades da comunidade, ao mesmo tempo em que contribui para os projetos de renovações sustentáveis no território. Com isso, é imperativa a observação aos Princípios de Direito, explícitos e implícitos, no ordenamento jurídico constitucional como normas de hierarquia superior que inspiram as leis, bem como os demais institutos jurídicos expressos no ordenamento jurídico brasileiro para a viabilização de projetos urbanos de natureza cultural. Dessa forma, nesta pesquisa, os Princípios de Direito aludem ao Espírito da Lei, pois conferem sentido virtuoso aos instrumentos jurídicos e garantem ordem na sua aplicação.

Os Grandes Projetos Urbanos constituem uma tendência global que procura conferir novas formas de viver em sociedade, de modo que as intervenções urbanas tenham por objetivos a recuperação da coesão social de territórios, a sustentabilidade ambiental e a repartição de benefícios com a comunidade local. No entanto, a grande crítica em projetos desta natureza

apoiar-se no fato de que eles tendem a ampliar as desigualdades, o que ocorre quando as motivações são baseadas apenas na forma de financiamento destas intervenções urbanísticas.

Considerando este cenário, no Brasil, os Grandes Projetos Urbanos são reconhecidos como meios capazes de promover transformações urbanas estruturais no território na forma de Operações Urbanas Consorciadas, de modo que, a partir das experiências brasileiras, antes e depois da instituição do Estatuto da Cidade em 2001 foi possível avançar para o entendimento que os instrumentos da Política Urbana operam no sentido de organizar a demanda de uso do solo. Nesse sentido, esta pesquisa presta uma homenagem aos 20 anos do Estatuto da Cidade, ao demonstrar mais uma forma de ampliar os direitos sociais: através do patrimônio cultural.

A cidade constitui um bem coletivo, complexo, dinâmico no tempo e plural nas relações. De modo geral, entretanto, a condução do uso do espaço urbano historicamente é gerenciada por poucos atores políticos que capturam os meios de governança em favor de seus interesses, por meio de uso do Estado, em favor da especulação do Mercado. Todavia, nas últimas décadas, as comunidades locais têm percebido sua capacidade de intervenção e reclamam espaços de participação. Por sua vez, as interações contemporâneas entre as pessoas revelam que as próprias cidades estão sendo, cada vez mais, palco de laboratórios urbanos, demonstrando que as pessoas são capazes, tanto de promover soluções criativas no uso dos espaços urbanos, como de participar das decisões e compartilhar recursos comuns. Ou seja, a riqueza das cidades passa a ser revelada nas relações que as pessoas estabelecem entre si e com a cidade, de forma dinâmica no tempo.

Ao mesmo tempo, a valorização ambiental e cultural tem demonstrado ser um importante ativo para o desenvolvimento local e, quando adequadamente planejado em termos urbanísticos, pode alavancar o desenvolvimento socioeconômico de uma cidade, com desdobramentos no âmbito regional. No entanto, o sucesso dessas iniciativas deve estar associado ao Espírito do Lugar, através dos valores culturais e da vocação social e ambiental dos lugares de memória. Nesse sentido, o caráter simbólico do patrimônio industrial não pode ser ignorado ou reduzido ao conjunto arquitetônico, pois os bens culturais transcendem o artefato em si e promovem impactos na identidade social que perpassam gerações. Assim, na arqueologia industrial os projetos de reabilitação urbana de lugares históricos, além de organizarem o conjunto dos bens culturais no território, promovem o desenvolvimento sustentável, ao mesmo tempo que garantem o exercício do Direito à Cidade e ao Direito ao Patrimônio Cultural.

A narrativa da MAESA apresenta, na sua história, a participação ativa do Estado, do empreendedorismo da família Abramo Eberle e da história de vida dos trabalhadores, combinação esta que conferiu no passado, destaque estadual para o desenvolvimento socioeconômico de Caxias do Sul. O patrimônio industrial da MAESA representa o Espírito do Povo, fortalecendo na memória coletiva dos imigrantes o legado do trabalho e que até os dias atuais ainda marcam a história da comunidade caxiense. A força simbólica dessa narrativa forjou uma apropriação que a comunidade ostenta, culminando na congregação de esforços pelo Tombamento da MAESA, bem como na conquista do patrimônio edificado para os caxienses.

A construção do raciocínio nesta pesquisa envolveu os elementos essenciais na perspectiva do equipamento cultural que a MAESA promove, pautando os temas a partir do patrimônio cultural, dos instrumentos jurídicos associados ao Plano Diretor, da proteção dos bens culturais à função social da cidade, da garantia dos direitos culturais relacionados à arqueologia industrial e à promoção do direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado na cidade enquanto bem comum. Neste sentido, a pesquisa empírica demonstrou que todos estes são elementos que constituem a essência que caracteriza o Projeto Urbano MAESA através da Operação Urbana Consorciada MAESA no Município.

A Operação Urbana Consorciada é instrumento inovador da Política Urbana brasileira, pois foi concebido a partir das experiências autênticas de implantação de Grandes Projetos Urbanos no país, tendo sido estruturado a partir de objetivos fundamentais que acolhem a diversidade brasileira, ao mesmo tempo que assume o cenário multidisciplinar de sua aplicação, bem como seus desdobramentos. Todavia, a partir da bagagem teórica construída ao longo da pesquisa, foram trazidos à discussão temas que se complementam na viabilização de projetos dessa natureza, onde foi possível observar elementos contraditórios a partir de casos reais.

O contraditório, neste caso, remete à realização de projetos de forma isolada do planejamento territorial. Foi o que aconteceu com o Projeto Urbano Cais Mauá, que não estabeleceu relações com a comunidade, tampouco promoveu as externalidades positivas com o Centro Histórico e/ou com o Programa Monumenta. Ao mesmo tempo, não foi assumida uma estrutura de governança exclusiva, optando-se por outorgar a condução do projeto por meio da Parceria Público-Privada – opção controversa no caso de projetos urbanos ancorados no patrimônio cultural.

A partir disso, foi possível depreender que é preciso distinguir as atividades meio das atividades fim e não confundir um instrumento na Política Urbana, a OUC, com uma modalidade de contrato, a PPP. Do contrário, imaginar o Projeto Urbano MAESA *lato sensu* e

strictu sensu sendo delegado integralmente para um contrato com a iniciativa privada – sem que tenha passado por um projeto territorial formalmente constituído e validado a partir de ampla discussão pública – seria o mesmo que inverter o papel do Poder Público, na forma da privatização da cidade de todos. Seria como o planejamento de uma cidade para poucos, reduzindo o todo (atividade fim) para a parte (atividade meio), sem um real compromisso social.

Por sua vez, o caso da experiência do Projeto Urbano 4º Distrito em Porto Alegre demonstra uma construção coletiva orquestrada pelo Poder Público Municipal, que assume a diversidade cultural do território e inclui a comunidade no planejamento territorial. Dessa forma, o projeto urbano vai sendo construído a partir de uma metodologia ativa e interativa, que inclui a comunidade, trazendo de forma objetiva, o aporte do conhecimento científico para dentro do processo de planejamento, de modo a orientar cada fase do desenvolvimento do projeto urbano.

Nesse sentido, ao trazer a diversidade de temas abordados e amadurecidos na pesquisa para o caso da MAESA, foi possível verificar que a estrutura organizacional do Poder Público Municipal de Caxias do Sul se encontra no início do processo. Todavia, já foram dados os primeiros passos importantes e que, ainda, contam com a presença dos atores sociais que fizeram parte da construção coletiva do bem cultural MAESA. Ao mesmo tempo, esse processo inicial permite observar as experiências de outros projetos urbanos em curso e extrair dali lições aprendidas, a fim de alavancar o Projeto Urbano MAESA e a modelagem da organização institucional do Município para a realização da carteira de projetos necessários à Operação Urbana Consorciada.

Outrossim, alinhar o arranjo da participação democrática no processo de construção do Projeto Urbano MAESA, tanto na proteção do conjunto edificado, quanto na estruturação do planejamento do território através dos fóruns participativos – Comissão Especial MAESA, COMPAHC, CONSEPLAN e COMDEMA – constitui premissa inerente ao uso do instrumento urbanístico em questão, sendo que a gestão pública municipal tem condições dar passos estruturados na realização de uma Operação Urbana Consorciada de um projeto urbano de natureza cultural. Constata-se uma política pública associada à MAESA no Plano Diretor, a partir do qual o interesse público é imperativo ao caso. Existe, portanto, uma função pública que deve ser conduzida pelo Poder Público (atividade fim), em que a vigilância por meio das instituições democráticas e de defesa da ordem jurídica e dos interesses da sociedade são essenciais para a garantia do exercício dos Direitos Fundamentais na proteção do patrimônio cultural de Caxias do Sul.

É preciso ter claro que o Projeto Urbano MAESA constitui uma política pública da comunidade caxiense, fundamental para a realização da função social da cidade, da qual a Operação Urbana Consorciada é o instrumento inovador adequado, pois foi criado para a combinar o arranjo de diversos outros instrumentos que realizam a Política Urbana no âmbito do Município. Com o Poder Público orquestrando a Operação Urbana Consorciada MAESA, o planejamento territorial e o desenvolvimento socioeconômico, o Município garante o exercício dos Direitos Fundamentais à Cultura e ao meio ambiente ecologicamente equilibrado na geração de novos atributos qualitativos para a realização do projeto urbano e do Complexo Cultural e Turístico MAESA, em um processo sustentável de transformação urbana em escala local e regional, resultante de uma política pública que inclui a participação democrática.

Assim, o contexto da MAESA desencadeia um processo social que incorpora a arqueologia industrial no planejamento territorial, invocando o Princípio da Prevenção, na proteção do patrimônio cultural, e o Princípio da Precaução, no desenvolvimento do projeto urbano ancorado no bem cultural, tanto em relação ao restauro e uso do bem tombado, quanto aos desdobramentos socioeconômicos que o equipamento cultural incita no território. Ou seja, é através do planejamento territorial que vai ser sustentado o exercício de tutela do patrimônio cultural do equipamento urbano cultural MAESA e que a Operação Urbana Consorciada é o instrumento capaz de articular.

Conclui-se que o significado que a MAESA tem para o Direito transcende os direitos e deveres inerentes ao Tombamento do conjunto edificado porque, ao incorporar os encargos culturais da arqueologia industrial, reconhece os valores universais e sociais intangíveis da comunidade como um todo. Portanto, a Operação Urbana Consorciada MAESA, enquanto instrumento mais completo e inovador da Política Urbana, desencadeia efeitos vinculantes e deflagra uma política pública multidisciplinar do Município de Caxias do Sul.

Diante do exposto, confirma-se a hipótese de que a Operação Urbana Consorciada possa ser caracterizada como instrumento de proteção do patrimônio cultural em Caxias do Sul, articulando o Complexo Cultural e Turístico MAESA no território. Através do planejamento territorial, o Projeto Urbano MAESA, a gestão pública municipal com o apoio da comunidade, consegue articular com maestria o sítio urbano onde o empreendimento cultural está inserido. Assim, o atendimento da função social da cidade promove o desenvolvimento sustentável, implementando a Política Urbana e o exercício do Direito Fundamental à Cultura no Município.

A curadoria do roteiro da pesquisa foi decorrente de uma escolha: a vontade de querer preservar. E essa vontade refletiu-se na forma de perceber a MAESA – através de suas virtudes.

Para tanto, a pesquisa teve como pano de fundo uma analogia estruturada por um tripé conceitual, onde o Espírito da Lei relaciona a natureza das coisas, através do patrimônio cultural e da função social da cidade, demonstrando que os Princípios de Direito são peças-chave para ajudar a organizar programas e projetos complexos. Por sua vez, o Espírito do Lugar orienta os Grandes Projetos Urbanos frente às interações humanas e à vocação do lugar na gestão do espaço urbano, onde o Espírito do Povo é o elemento simbólico que ancora e dá vida ao Projeto Urbano MAESA.

Esta pesquisa promoveu o desafio de desenvolver o tema de um Grande Projeto Urbano ancorado no patrimônio cultural MAESA, que não se encerra no conjunto edificado, mas se estende no território. A Operação Urbana Consorciada MAESA é uma preciosa oportunidade de desenvolver no Poder Público municipal uma estrutura organizacional de vanguarda para o planejamento territorial, decorrente de uma construção social – não apenas relacionada à intervenção arquitetônica do lugar, mas como um espaço urbano mais amplo – que traz uma grande reflexão acerca dos rumos do desenvolvimento sustentável da cidade de Caxias do Sul na região da Serra Gaúcha.

REFERÊNCIAS

- 3C ARQUITETURA E URBANISMO. *Recuperação do Centro Cultural da Usina do Gasômetro*. 2016. Disponível em: http://www.3c.arq.br/portfolio/067_gas/. Acesso em: 10 jun. 2020.
- ALBANO, Maria Tereza Fortini. Aspectos Urbanísticos das Operações Urbanas. *In: BRASIL. Ministério das Cidades. Operações Urbanas: Anais do Seminário Brasil-França*. 2008, Brasília. *Anais [...]*, Brasília: Ministério das Cidades, 2009. p. 58. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/240/titulo/operacoes-urbanas>. Acesso em: 10 mar. 2020.
- ALTMANN, Alexandre. Arquitetura Sustentável e Infraestrutura Verde. *In: Reunião Técnica de ATHIS*. 16 out. 2019. Prefeitura Municipal de Caxias do Sul. IAB/RS Núcleo Caxias do Sul. Caxias do Sul, 2019.
- ALTMANN, A. Infraestrutura verde na União Europeia: o planejamento estratégico de uma rede de zonas naturais e seminaturais para a provisão de serviços ecossistêmicos e valorização do capital natural da Europa. *In: RECH, Adir Ubaldo; COIMBRA, Diego (Orgs.). A cidade: uma construção interdisciplinar*. Caxias do Sul: EDUCS, 2016.
- ANTUNES, Paulo Bessa. *Federalismo e Competências Ambientais no Brasil*. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2015.
- ARQUIVO HISTÓRICO MUNICIPAL JOÃO SPADARI ADAMI; INSTITUTO MEMÓRIA HISTÓRICA E CULTURAL DA UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL. *Caxias do Sul 130 anos Emancipação*. Exposição Virtual, 2020. Disponível em: <https://sites.google.com/view/caxias130anos/exposi%C3%A7%C3%A3o/forma%C3%A7%C3%A3o-econ%C3%B4mica?authuser=0>. Acesso em: 08 jan. 2021.
- ASSOCIAÇÃO DOS PRODUTORES DE VINHOS FINOS DO VALE DOS VINHEDOS. *O Vale*. [2020]. Disponível em: <http://www.valedosvinhedos.com.br/vale/conteudo.php?view=67&idpai=126#null>. Acesso: 15 jan. 2020.
- BANCO INTERAMERICANO DE DESENVOLVIMENTO. BID. Parcerias público-privadas para o desenvolvimento: implementando soluções no Brasil. Módulo III. Unidade 1: identificação e seleção de projetos. Tradução de: EY Brasil. 2015. Disponível em: <https://courses.edx.org/courses/course-v1:IDBx+IDB8.1x+2T2017/pdfbook/0/>. Acesso em: 10 abr. 2020.
- _____. Parcerias público-privadas para o desenvolvimento: implementando soluções no Brasil. Módulo I. Unidade 2: Os desafios da infraestrutura e como as PPPs podem colaborar. Tradução de: EY Brasil. 2015. Disponível em: <https://courses.edx.org/courses/course-v1:IDBx+IDB8.1x+2T2017/pdfbook/0/>. Acesso em: 10 abr. 2020.
- _____. Parcerias público-privadas para o desenvolvimento: implementando soluções no Brasil. Módulo I. Unidade 1: Visão geral das PPPs. Tradução de: EY Brasil. 2015.

Disponível: <https://courses.edx.org/courses/course-v1:IDBx+IDB8.1x+2T2017/pdfbook/0/>. Acesso em: 10 abr. 2020.

BANCO NACIONAL DE DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO E SOCIAL. BNDES. Agência BNDES de Notícias. *Cais do Valongo terá R\$ 1,7 mi do BNDES para novas obras de conservação e ações educativas*. 18 set. 2019. Disponível em: [https://agenciadenoticias.bndes.gov.br/detalhe/noticia/Cais-do-Valongo-tera-R\\$-17-mi-do-BNDES-para-novas-obras-de-conservacao-e-aco-es-educativas/](https://agenciadenoticias.bndes.gov.br/detalhe/noticia/Cais-do-Valongo-tera-R$-17-mi-do-BNDES-para-novas-obras-de-conservacao-e-aco-es-educativas/). Acesso em: 15 jan. 2021.

_____. *Matchfunding BNDES+ Patrimônio Cultural*. Disponível em: <https://www.bndes.gov.br/wps/portal/site/home/onde-atuamos/cultura-e-economia-criativa/patrimonio-cultural-brasileiro/matchfunding-bndes-mais-patrimonio-cultural>. Acesso em: 1 out. 2020.

BANCO MUNDIAL. *Transformação Urbana Transformação Urbana e Financiamento de Infraestrutura no 4º Distrito, Porto Alegre: Relatório Consolidado*. 2 jun. 2020. Disponível em: <http://documents.worldbank.org/curated/en/101791608667523105/Relat%C3%B3rio-Consolidado>. Acesso em: 20 fev. 2021.

BARBOSA, Luiz Gustavo Medeiros (Org.). *Estudo de Competitividade dos 65 Destinos Indutores do Desenvolvimento Turístico Regional*. Relatório Brasil. 2 ed. rev. Brasília: Ministério do Turismo, 2008. Disponível em: <https://observatoriodoturismo.es.gov.br/Media/observatorio/Acervo/Estudo%20de%20Competitividade%20dos%2065%20Destinos.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2021.

POR QUE Barcelona é chamada de Smart city 3.0? *Estadão*. 19 jun. 2020. Disponível em: <https://summitmobilidade.estadao.com.br/ir-e-vir-no-mundo/por-que-barcelona-e-chamada-de-smart-city-30>. Acesso em: 15 jan. 2021.

BARROSO, Luís Roberto. Fundamentos teóricos e filosóficos do novo direito constitucional brasileiro (Pós-modernidade, teoria crítica e pós-positivismo). In: GRAU, Eros Roberto; CUNHA, Sérgio Sérulo da (Org.). *Estudos de direito constitucional em homenagem a José Afonso da Silva*. São Paulo: Malheiros, 2003.

BEZERRA NETO, Bianor Arruda. *Mas, afinal, qual é o conceito de precedente no Brasil?* Consultor Jurídico. 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-jul-27/bianor-arruda-afinal-qual-conceito-precedente-brasil>. Acesso em: 20 fev. 2021.

BOLLIER, David. *Think like a Commoner: short introduction to the life of the Commons*. Canada: New Society Publishers, 2014. E-book.

_____. *The City as a Commons*. Smart City Expo World Congress. Barcelona. Youtube. 14 dez. 2016. 1 vídeo (32 min. 57 s.). Disponível em: <https://bit.ly/3c9RCZC>. Acesso em: 15 set 2020.

BRASIL. ADVOCACIA-GERAL DA UNIÃO (AGU). *Guia Nacional de Contratações Sustentáveis*. MACHADO, Alessandro Q. (Coord.); FREIRE, André L. M; CLARE, Celso V.; MOREIRA, Denis G.P; GOMES FILHO, José R. P.; CARVALHO, Flávia G. de; PAZ E FILHO, Manoel; Bliacheris, MARCOS W; FERREIRA, Maria Augusta S. de; BARTH, Maria Leticia B. G.; SANTOS, Mateus L. F; VILLAC, Teresa. 2 ed. rev. atual. ampl. Brasília:

AGU, 2019. Disponível em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/comunicacao/noticias/agu-atualiza-manual-de-licitacoes-sustentaveis--822426>. Acesso em: 10 jun. 2020.

BRASIL. TRIBUNAL DE CONTAS DA UNIÃO (TCU). *Curso Licitações Sustentáveis*. Escola Virtual Gov. Apostila. mar. 2020. Disponível em: <https://mooc.escolavirtual.gov.br/enrol/index.php?id=4187>. Acesso em: 10 jun. 2020. E-book.

BRASIL. [Constituição (1988)]. *Constituição da República Federativa do Brasil de 1988*. Brasília, DF: Presidência da República, [2021].

_____. *Decreto nº 3.321, de 30 de dezembro de 1999*. Promulga o Protocolo Adicional à Convenção Americana sobre Direitos Humanos em Matéria de Direitos Econômicos, Sociais e Culturais "Protocolo de São Salvador", concluído em 17 de novembro de 1988, em São Salvador, El Salvador. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/d3321.htm. Acesso em: 1 jan. 2021.

_____. *Decreto nº 591, de 6 de julho de 1992*. Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/1990-1994/d0591.htm. Acesso em: 1 jan. 2021.

_____. *Decreto nº 6.040, de 7 de fevereiro de 2007*. Institui a Política Nacional de Desenvolvimento Sustentável dos Povos e Comunidades Tradicionais. Brasília, DF: Presidência da República, 2007. Acesso em: 10 jan. 2020.

_____. *Decreto-lei nº 25, de 30 de novembro de 1937*. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. Rio de Janeiro, RJ: Presidência da República, [2021]. Acesso em: 10 fev. 2019.

_____. *Lei n. 8.666, de 21 de junho de 1993*. Regulamenta o art. 37, inciso XXI, da Constituição Federal, institui normas para licitações e contratos da Administração Pública e dá outras providências. Disponível em: <http://twixar.me/kfy1>. Acesso em: 10 jun. 2020

_____. *Lei nº 10.257, de 10 de julho de 2001*. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da Política Urbana e dá outras providências. Estatuto da Cidade. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm. Acesso em: 10 fev. 2020.

_____. *Lei nº 11.079, de 30 de dezembro de 2004*. Institui normas gerais para licitação e contratação de parceria público-privada no âmbito da administração pública, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/111079.htm. Acesso em: 15 jan. 2021.

_____. *Lei nº 11.904, de 14 de janeiro de 2009*. Institui o Estatuto de Museus e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, [2021]. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2009/lei/111904.htm. Acesso em: 15 jan. 2021.

BRASIL. MINISTÉRIO DAS CIDADES. *Manual de Reabilitação Urbana de Áreas Centrais*. Apostila. Brasília, DF: Ministério das Cidades, 2008.

_____. MINISTÉRIO DAS CIDADES. Operações Urbanas: Anais do Seminário Brasil-França. 2008, Belo Horizonte. Anais [...], Brasília: Ministério das Cidades, 2009. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/240/titulo/operacoes-urbanas>. Acesso em: 10 mar. 2020.

BRASIL. MINISTÉRIO DO MEIO AMBIENTE. *Convenção Sobre Diversidade Biológica*. Biodiversidade. Disponível em: <https://www.mma.gov.br/biodiversidade/conven%C3%A7%C3%A3o-da-diversidade-biol%C3%B3gica.html>. Acesso em: 10 jan. 2020.

BRASIL. MINISTÉRIO DO PLANEJAMENTO, ORÇAMENTO E GESTÃO. Secretaria de Logística e Tecnologia da Informação. *Metodologia de Gerenciamento de Projetos do SISP*. [2020]. Disponível em: http://www.sisp.gov.br/mgpsisp/wiki/download/file/MGP-SISP_Versao_1.0.pdf. Acesso em: 10 set. 2020.

BRASIL. MINISTÉRIO DO TURISMO. *Categorização dos Municípios das Regiões Turísticas do Mapa do Turismo Brasileiro: Perguntas e Respostas*. Brasília: Ministério do Turismo, 2018. Disponível em: <http://www.regionalizacao.turismo.gov.br/images/pdf/PerguntasRespostasCategorizacao2018.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2021.

_____. MINISTÉRIO DO TURISMO. *Gramado*. [2021]. Disponível em: <https://www.turismo.rs.gov.br/cidade/497/gramado>. Acesso em: 10 jan. 2021.

_____. Secretaria Especial da Cultura. *Oito “cidades criativas” brasileiras debatem estratégias para potencializar desenvolvimento econômico por meio da Cultura*. 2019. Disponível em: <http://pnc.cultura.gov.br/2019/03/29/oito-cidades-criativas-brasileiras-debtem-estrategias-para-potencializar-desenvolvimento-economico-por-meio-da-cultura>. Acesso em: 15 jan. 2021.

BRASIL. Portaria nº 450/2012. *Cria a Metodologia de Gerenciamento de Projetos do Ministério das Cidades – MGP-MCidades*. 01 out. 2012. Brasília/DF. Disponível em: <https://www.gov.br/mdr/pt-br/noticias/ministerio-das-cidades-cria-escritorio-de-gerenciamento-de-projetos>. Acesso em: 10 set. 2020.

BONAVIDES, Paulo. *Curso de direito constitucional*. 10 ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

BUENOS AIRES. *Puente de la Mujer*: É um dos emblemas do bairro Puerto Madero. Disponível em: <https://turismo.buenosaires.gob.ar/br/otros-establecimientos/puente-de-la-mujer>. Acesso em: 15 dez. 2020.

CALCAGNOTO, Cristina Nora. *Documentário A Honra do Trabalho: a importância do tombamento da Metalúrgica e a mobilização da sociedade*. 31 jan. 2013. Disponível em: <http://projetoahonradotrabalho.blogspot.com/2013/01/documentario-honra-do-trabalho.html>. Acesso em: 08 jan. 2021.

_____. Documentário A Honra do Trabalho: a importância do tombamento da Metalúrgica e a mobilização da sociedade. In: FREITAS, Aline Marques de; BRANCHI, Ana Lia Dal Pont; CALCAGNOTTO, Cristina Nora; SILVA, Elisabete de Souza; RANCAN, Fabíola Santos Probst; MICHELLI, Orlando; OSMAINSCHI, Ramon (Orgs.). *A Honra do Trabalho*.

SEAAQ. YouTube. 3 ago. 2015. 1 vídeo (37min. 12s.). Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=jefEcemZ97Y&ab_channel=SEAAQ. Acesso em: 12 jan. 2021.

CÂMARA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL. *Lei Complementar n° 589, de 19 de novembro de 2019*. Institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) do Município de Caxias do Sul e dá outras providências. [2021]. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=27121&from=resultados>. Acesso em: 10 jan. 2021.

_____. *Gremelmaier alerta a prefeitura para adequar-se à lei da Região Metropolitana da Serra Gaúcha*. 07 ago. 2019. Disponível em: <http://www.camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/18750>. Acesso em: 20 ago. 2020.

CARVALHO, Ricardo Cintra Torres de. *A obrigação propter rem, uma figura frequente no Direito Ambiental*. Ambiente Jurídico, 2018. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-ago-25/ambiente-juridico-obrigacao-propter-rem-figura-frequente-direito-ambiental>. Acesso em: 02 ago. 2020.

CASTELLS, Manuel. *A era da informação: economia, sociedade e cultura*. 6 ed. rev. e ampl. São Paulo: Paz e Terra, 2011.

CAXIAS DO SUL. Conselho de patrimônio cultural. *Ata n° 06/2011 do COMPAHC*. 10 ago. 2011. Caxias do Sul: COMPAHC, 2011.

_____. Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial. *Ata n.° 74/2017 – Sessão Ordinária de n.° 59 de 04 de dezembro de 2017*. 04 dez. 2017. l. 23 a 38. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/gestao/conselhos/conselho-de-planejamento-e-gestao-territorial/atas>. Acesso em: 19 dez. 2020.

_____. Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial. *Ata n° 72/2017*. Caxias do Sul: CONSEPLAN, 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/gestao/conselhos/conselho-de-planejamento-e-gestao-territorial/atas>. Acesso em: 19 dez. 2020.

CAXIAS DO SUL. Assinada a escrituração do patrimônio da MAESA. 31 mar. 2016. Notícias. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2016/03/assinada-a-escrituracao-do-patrimonio-da-maesa>. Acesso em: 20 jan. 2021

_____. *Gestora da Maesa explica o trabalho e ações que estão em andamento*. 9 mar. 2020. Notícias. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2020/03/gestora-da-maesa-explica-o-trabalho-e-acoes-que-estao-em-andamento>. Acesso em: 20 maio 2020.

_____. *Ocupação da MAESA: Assinado contrato para elaboração do Plano Geral do conjunto edificado*. 22 dez. 2020. Notícias. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2020/12/ocupacao-da-maesa-assinado-contrato-para-elaboracao-do-plano-geral-do-conjunto-edificado>. Acesso em: 20 jan. 2021.

_____. *Prefeito prestigia a inauguração do Museu de Território de Galópolis*. Notícias. 28 nov. 2015. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2015/11/prefeito-prestigia-a-inauguracao-do-museu-de-territorio-de-galopolis>. Acesso em: 15 jan. 2021.

_____. Secretaria de Governo Municipal. Súmula do Contrato. *Diário Oficial Eletrônico*, Caxias do Sul, 170 ed. 21 dez. 2016.

_____. Secretaria Municipal da Cultura. Comissão Especial MAESA. *Projeto de Intervenção: recuperação, ocupação, uso e gestão da MAESA*. Caxias do Sul, RS: SMC, 2015.

_____. Secretaria Municipal da Cultura. Divisão de Proteção ao patrimônio cultural. *Relação dos Bens Tombados pelo patrimônio cultural de Caxias do Sul*. Caxias do Sul, RS: DIPPAHC, [2021]. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/servicos/cultura/dipphac>. Acesso em: 08 jan. 2021.

_____. Secretaria Municipal da Cultura. Comissão Especial MAESA. *MAESA Eixo 8: Sustentabilidade Ambiental*. Parecer Técnico SEMMA e IAB. Caxias do Sul, RS: SMC, 2017.

_____. Secretaria Municipal da Cultura. Comissão Especial MAESA. *MAESA Eixo 10: Estudo de Impacto de Vizinhança*. Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) para o Complexo Cultural e Turístico MAESA – Orientações para elaboração do Termo de Referência. Estudo Técnico SMTTM, IAB, PGM, SEMTUR e SMEL. Processo Administrativo nº 2019/50267. Caxias do Sul, RS: SMC, 2017.

_____. Secretaria Municipal do Planejamento. *Prefeito Daniel Guerra convida vereadores para reunião sobre o Plano Diretor*: objetivo é explicar principais pontos do projeto de lei que tramita na Câmara Municipal. 2 maio 2018. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2018/04/prefeito-daniel-guerra-convida-vereadores-para-reuniao-sobre-o-plano-diretor>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. Secretaria Municipal do Planejamento. *Revisão do Plano Diretor Municipal é apresentada ao Conselho Municipal do Planejamento*. 13 nov. 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/11/revisao-do-plano-diretor-municipal-e-apresentada-ao-conselho-municipal-do-planejamento>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. Secretaria Municipal do Planejamento. *Secretaria do Planejamento agenda reuniões comunitárias para debater Plano Diretor*. 04 out. 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/10/secretaria-do-planejamento-agenda-reunioes-comunitarias-para-debater-plano-diretor>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. Secretaria Municipal do Planejamento. *Seplan apresenta andamento da revisão do Plano Diretor à comissão da Câmara Municipal*. 08 de ago. 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/08/seplan-apresenta-andamento-da-revisao-do-plano-diretor-a-comissao-da-camara-municipal>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. Secretaria Municipal do Planejamento. *Seplan reúne entidades de engenharia e arquitetura para contribuir com a revisão do Plano Diretor*. 12 ago. 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/08/seplan-reune-entidades-de-engenharia-e-arquitetura-para-contribuirem-com-a-revisao-do-plano-diretor>. Acesso em: 20 fev. 2021.
CHOAY, Françoise. *A alegoria do patrimônio*. Tradução: Luciano Vieira Machado. 4. ed. São Paulo: UNESP, 2006.

CHOMSKY, Noam. *O lucro ou as pessoas*. New York: Seven Stories, 1999.

BARBOSA, Vanessa. Ficção científica? Projeto de cidade flutuante desperta atenção da ONU. *Exame*, São Paulo, 14 abr. 2019. Disponível em: <https://exame.abril.com.br/mundo/ficcao-cientifica-projeto-de-cidade-flutuante-desperta-atencao-da-onu/>. Acesso em: 21 jan. 2021.

CONDEPHAAT. Critérios para valoração monetária de danos causados aos bens de valor cultural. *Diário Oficial do Estado de São Paulo*. Seção I, SP, 104 (232), 15 de dezembro de 1994.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO BRASIL. *Cultura e biodiversidade: Paraty e Ilha Grande agora são patrimônio da humanidade*. Decisão foi tomada hoje pela Unesco. 5 jul. 2019. Disponível em: <https://caubr.gov.br/paraty-e-ilha-grande-agora-sao-patrimonios-da-humanidade>. Acesso em: 10 jan. 2020.

_____. *Nova Estação Antártica brasileira tem arquitetura inovadora*. 13 jan. 2020. Disponível em: <https://caubr.gov.br/nova-estacao-antartica-brasileira-tem-arquitetura-inovadora>. Acesso em: 15 mar. 2020.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO PARÁ. *A certificação LEED vale a pena?* Notícia do CAU/PA. 2 abr. 2015. Disponível em: <https://www.caupa.gov.br/a-certificacao-leed-vale-a-pena>. Acesso em: 1 jan. 2020

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO DE JANEIRO. *CAU/RJ apresenta o Rio de Janeiro de ontem, de hoje e de amanhã*. 6 out. 2017. Disponível em: <https://www.caurj.gov.br/caurj-apresenta-o-rio-de-janeiro-de-ontem-hoje-e-amanha/>. Acesso em: 10 jan. 2020.

CONSELHO DE ARQUITETURA E URBANISMO DO RIO GRANDE DO SUL. *Edital Patrimônio Histórico*. [2021]. Disponível em: <https://www.caurs.gov.br/patrimonio-historico-cau-rs-lanca-edital-de-apoio/>. Acesso em: 15 fev. 2021.

CORÁ, Jaqueline Maria; CÉSAR, Pedro Alcântara Bittencourt; HERÉDIA, Vania Beatriz Merlotti. Industrial heritage as a tourism possibility. *Cultural Tourism: New Products Tendencies*, [S. l.], v. 7, n. 4, p. 304-319. 31 dez. 2019. Disponível em: <https://www.jsod-cieo.net/journal/index.php/jsod/article/view/213>. Acesso em: 20 fev. 2021.

COSTA, Ana Elísia. *A Evolução do Edifício Industrial em Caxias do Sul: de 1880 à 1950*. Orientador: Prof. Dr. Elvan Silva. 2001. 192 f. Dissertação (Mestrado – Mestrado Acadêmico PROPAR) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pesquisa e Pós-Graduação em Arquitetura. Porto Alegre, 2001. Disponível em: <https://lume.ufrgs.br/handle/10183/77820>. Acesso em: 10 jul. 2020.

CUENYA, Beatriz. Grandes projetos urbanos, mudanças na centralidade urbana e conflitos de interesses. Observações relativas à experiência argentina. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira*. Porto Alegre: Masquatro, 2013.

_____. Introdução. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes*

Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira. Porto Alegre: Masquatro, 2013.

CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira.* Porto Alegre: Masquatro, 2013.

CURITIBA. *Inovações da gestão ratificam Curitiba na lista mundial das smart cities.* 2019. Disponível em: <https://www.curitiba.pr.gov.br/noticias/inovacoes-da-gestao-ratificam-curitiba-na-lista-mundial-das-smart-cities/49673>. Acesso em: 21 jan. 2021.

DARDOT, Pierre; LAVAL, Cristian. *Comum: ensaio sobre a revolução no século XXI.* São Paulo: Boitempo Editora, 2017.

DAUDÉN, Júlia. O que são e quais as diferenças entre retrofit, reabilitação e restauro? *Archdaily*. 13 abr. 2020. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/937253/o-que-sao-e-quais-as-diferencas-entre-retrofit-reabilitacao-e-restauro?> Acesso em: 15 jan. 2021.

DELPHIM, Carlos F. M. *Análise da paisagem cultural da região de Bento Gonçalves, RS: impacto cultural e proposta de gestão.* Brasília: IPHAN, Coord. de Patrimônio Natural, Departamento de Patrimônio Material e Fiscalização, 2013. p. 33

DIAS, Diogo Lopes. *Produção do ferro gusa.* Brasil Escola. [2021]. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/quimica/producao-ferro-gusa.htm>. Acesso em: 12 jan. 2021. DICIONÁRIO online de Português. Epistemologia. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/epistemologia/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

DIOGO, Érica (Org.). *Programa Monumenta: recuperação de imóveis privados em centros históricos.* Brasília, DF: Iphan, 2009. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/ColReg_RecuperacaoImoveisPrivadosCentrosHistoricos_m.pdf. Acesso em: 15 fev. 2021.

DISTRITO FEDERAL. Supremo Tribunal Federal. Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental 206. Relator Ministro Edson Fachin em 7 jan. 2010. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=486590&prcID=3820983&ad=s#>. Acesso em: 20 jun. 2021.

DOMINGOS, Natércia Munari. *Vitalidade Urbana: interface entre edificações e espaços públicos.* Orientadora: Maria Soares de Almeida. 2015. 332 f. Dissertação (Mestrado – Mestrado Acadêmico) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, 2015. Disponível em: <http://hdl.handle.net/10183/171701>. Acesso em: 22 nov. 2020.

DONATINI, Mariana. *Princípios do Direito Urbanístico Brasileiro.* 2016. Disponível em: <https://marianadonatini.jusbrasil.com.br/noticias/407074410/principios-do-direito-urbanistico-brasileiro>. Acesso em: 01 ago. 2020.

DVORÁK, Max. *Catecismo da preservação de monumentos.* São Paulo: Ateliê, 2008.

EBERHARD, María Cristina Rojas. Los GPUs en América Latina. In: MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE,

Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. Módulo I. 01 out. 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019.

EUROPEAN UNION. *Mapping and Assessment of Ecosystems and their Services*. 4th Urban Ecosystem Report. Luxemburg: Office for Official Publications of the European Communities. 2016.

EXAME. *Guia de Imóveis 2018*. 1.161 ed. 16 maio 2018. São Paulo: abril, 2018.

FARINA, Jocimar. *O cais, a faca, o queijo e Eduardo Leite. Agora vai?* 21 out. 2020.

Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/colunistas/jocimar-farina/amp/2020/10/o-cais-a-faca-o-queijo-e-eduardo-leite-ckgjpgkgv001k012t332qae2h.html>. Acesso em: 20 fev. 2021.

FIAMENGHI, Tiago; RIBEIRO, Vinícius; CAON, Marcelo, ZANATTA, Clarissa, RENOSTO, Déborah; ROSSI, Tiago. *[Re]Descobrir*. [Caxias do Sul]: Limpa Caxias, [2020]. *E-book*. Disponível em: <https://mailchi.mp/220c4ec68ea3/redescobrir-e-book>. Acesso em: 20 maio 2020.

FIEDLER, André. *Iluminação pública e Maesa são prioridades para a formalização de parcerias público-privadas em Caxias*. Alternativa de investimentos. 6 fev. 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/geral/noticia/2021/02/iluminacao-publica-e-maesa-sao-prioridades-para-a-formalizacao-de-parcerias-publico-privadas-em-caxias-ckkty7vo5001q017whclb9m69.html>. Acesso em: 10 fev. 2021.

FILIPPINI, Roberto. *O outro lado da Júlio: histórias e memórias de uma avenida*. Caxias do Sul: Lorigraf, 2019.

FRANCO, Á.; FRANCO, S. M. R. *O Milagre da Montanha*. São Paulo: Ramos, Franco Editores. 1946.

FREITAS, Aline Marques de; BRANCHI, Ana Lia Dal Pont; CALCAGNOTTO, Cristina Nora; SILVA, Elisabete de Souza; RANCAN, Fabíola Santos Probst; MICHELLI, Orlando; OSMAINSCHI, Ramon (Orgs.). *A Honra do Trabalho*. SEAAQ. YouTube. 3 ago. 2015. 1 vídeo (37min. 12s.). Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=jefEcemZ97Y&ab_channel=SEAAQ. Acesso em: 12 jan. 2021.

FOGAÇA, Jennifer Rocha Vargas. *Aço*. Brasil Escola. Disponível em: <https://brasilecola.uol.com.br/quimica/aco.htm>. Acesso em: 12 jan. 2021.

FONSECA, Cauê. *Seis segredos do sucesso (e um problema) do 4º Distrito, nova zona boêmia de Porto Alegre: região antes estigmatizada se renova fugindo de problemas ou rótulos e diversificando opções*. 12 set. 2019. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2019/09/seis-segredos-do-sucesso-e-um-problema-do-4o-distrito-nova-zona-boemia-de-porto-alegre-ck0h9jevi02q301tg2am98ypr.html>. Acesso em: 20 fev. 2021.

FRIZZO, Rubia Ana Mossi. *Maesa Poema Arquitetônico: patrimônio histórico e sua dimensão econômica, turística e cultural*. Caxias do Sul: Editora São Miguel. 2019.

FURTADO; Fernanda; BIASOTTO; Rosane; MALERONKA; Camila. *Outorga Onerosa do*

Direito de Construir: caderno técnico de regulamentação e implementação. Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade. Brasília: Ministério das Cidades, 2012.

GARIBALDI. *Visita à Via Orgânica propõe sustentabilidade como modelo de turismo*. 10 mai. 2017. Disponível em: <http://www.garibaldi.rs.gov.br/informacoes/noticias/rota-turistica-via-organica-sera-lancada-em-garibaldi/>. Acesso em: 10 jan. 2020.

GIORDANI, Marilei Elisabete Piana. *Paisagem cultural vitícola: entre os parreirais, a urbanização e a proteção – Vale dos Vinhedos, Bento Gonçalves, RS, Brasil*. Canoas: ULBRA, 2019.

GLANCEY, Jonathan. O homem que construiu a Paris que conhecemos hoje. *BBC Culture*. 12 fev. 2016. Disponível em: https://www.bbc.com/portuguese/noticias/2016/02/160203_vert_cul_criador_paris_lab. Acesso em: 20 fev. 2021

GODOY, Arnaldo Sampaio de Moraes. *Mark Tushnet e o movimento Critical Legal Studies*. Consultor Jurídico, 2013. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2013-mar-03/embargos-culturais-mark-tushnet-movimento-critical-legal-studies>. Acesso em: 20 fev. 2021.

GONZATO, Marcelo. Impasse jurídico deixa futuro do Cais Mauá indefinido em Porto Alegre: apenas a área do Embarcadero, próximo ao Gasômetro, se encontra em obras. Projeto à Deriva. GaúchaZH. 12 fev. 2020. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/amp/2020/02/impasse-juridico-deixa-futuro-do-cais-maua-indefinido-em-porto-alegre-ck6i7k9o30g5501mvp9g4lhtl.html>. Acesso em: 20 fev. 2021.

GRAMADO. Lei Municipal nº 3.296, de 21 de julho de 2014. Dispõe sobre o desenvolvimento urbano e rural do município de Gramado, institui o novo Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI), e dá outras providências.

GUIA DE CAXIAS DO SUL. *Galópolis Museu de Território*. 2019. [S.n.; S.d.]. Disponível em: <https://www.guiadecaxiasdosul.com/turismo/passeios/galopolis-museu-de-territorio/galopolis-museu-de-territorio>. Acesso em: 15 jan. 2021.

HABERMAS, Jürgen. *Direito e democracia: entre a faticidade e validade*. Rio de Janeiro: Tempo Brasileiro, 1997.

HALL, Stuart. *A identidade cultural na pós-modernidade*. Tradução de Tomaz Tadeu da Silva e Guaracira Lopes Louro. 11 ed. Rio de Janeiro: DP&A, 2006.

HARDIN, Garret. The Tragedy of the Commons. *Science*, [S. l.], 162 (3859), p. 1243-1248, 13 dez. 1968. Disponível em: <https://science.sciencemag.org/content/sci/162/3859/1243.full.pdf>. Acesso em: 10 jan. 2021.

HISSA, Marina; ARAÚJO, Cristina. Operações Urbanas Consorciadas no Brasil e o caso de Fortaleza. In: XVII Encontro Nacional da Associação Nacional de Pós-Graduação e Pesquisa em Planejamento Urbano e Regional. *Anais [...]*. São Paulo, 2017. Disponível em: http://anpur.org.br/xviienanpur/principal/publicacoes/XVII.ENANPUR_Anais/ST_Sessoes_Tematicas/ST%203/ST%203.5/ST%203.5-03.pdf. Acesso em: 20 fev. 2021

HOFMEISTER, Naira; UCHÔA, Thayse. Terceirização do Gasômetro é uma caixa preta. *Jornal Extra Classe*, Porto Alegre, 11 abr. 2019. Disponível em: <https://www.extraclasse.org.br/cultura/2019/04/terceirizacao-do-gasometro-e-uma-caixa-preta/>. Acesso em: 10 jun. 2020.

HUMBERT, Georges Louis Hage. Funções sociais da cidade. In: NUNES JR., Vidal Serrano *et al.* (org.). *Enciclopédia Jurídica da PUCRS*. São Paulo: PUCSP, 2017. Disponível em: https://enciclopediajuridica.pucsp.br/pdfs/funcoes-sociais-da-cidade_58fabea93fb8e.pdf. Acesso em: 20 jun. 2021.

IEPHA MINAS GERAIS. *ICMS Patrimônio Cultural*. Disponível em: <http://www.iepha.mg.gov.br/index.php/programas-e-acoas/icms-patrimonio-cultural>. Acesso em: 1 out. 2020.

INGALINA, Patrizia. *Le Projet Urbain*. PUF: Paris. 2001.

INSTITUTO DE DESENVOLVIMENTO E GESTÃO. *Cais do Valongo*. [2021]. Disponível em: <https://www.idg.org.br/pt-br/cais-do-valongo>. Acesso em: 15 jan. 2021.

INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO NACIONAL. IPHAN. *17 de Agosto: Dia do Patrimônio Histórico Artístico e Cultural*. 17 ago. 2012. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/901>. Acesso em: 15 out. 2020.

_____. *Cais do Valongo – Rio de Janeiro (RJ)*. [S. d.]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1605/>. Acesso em: 15 jan. 2021

_____. *Cartas Patrimoniais*. [2021]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>. Acesso em: 20 set. 2019.

_____. *CARTA de Atenas*. Cartas Patrimoniais. 1933. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Atenas%201933.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *CARTA de Burra*. Cartas Patrimoniais. 1980. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Burra%201980.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *CARTA de Veneza*. Cartas Patrimoniais. 1964. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Veneza%201964.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *CARTA de Washington*. Cartas Patrimoniais. 1987. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Carta%20de%20Washington%201987.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *CONVENÇÃO de Paris*. Cartas Patrimoniais. 1972. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>. Acesso em: 15 jan. 2021.

_____. *DECLARAÇÃO de Amsterdã*. Cartas Patrimoniais. 1975. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/226>. Acesso em: 15 jan. 2021.

_____. *DECLARAÇÃO de Estocolmo*. Cartas Patrimoniais. 1972. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Declaracao%20de%20Estocolmo%201972.pdf>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *Em defesa do Patrimônio*: O desafio de combater as chamas. Notícias. 17 jun. 2019. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/5142/em-defesa-do-patrimonio-o-desafio-de-combater-as-chamas>. Acesso em: 18 ago. 2020.

_____. *Instrução Normativa nº 001, de 25 de março de 2015*. Estabelece procedimentos administrativos a serem observados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional nos processos de licenciamento ambiental dos quais participe. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Instru%C3%A7%C3%A3o%20normativa.pdf>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. *Licenciamento Ambiental – Orientações Gerais*. [2021]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1763/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. *Nota Oficial*: Incêndio no Museu Nacional. Notícias. 3 set. 2018. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/4805>. Acesso em: 15 ago. 2020.

_____. *O tombamento preserva? Esta é a única forma de preservação?* Perguntas Frequentes. [2020]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/perguntasFrequentes?categoria=9>. Acesso em: 20 dez. 2020.

_____. *Paraty e Ilha Grande (RJ) recebem título de Patrimônio Mundial da Unesco*. 2019. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/noticias/detalhes/5164/paraty-e-ilha-grande-rj-ganham-titulo-de-patrimonio-mundial-da-unesco>. Acesso em: 15 jan. 2021.

_____. *Participação do Iphan no Licenciamento Ambiental*. [2021]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/pagina/detalhes/1755/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. *Portaria nº 366, de 04 de setembro de 2018*. Dispõe sobre diretrizes a serem observadas para projetos de prevenção e combate ao incêndio e pânico em bens edificados tombados. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/portaria_n_3662018__incendios.pdf. Acesso em: 18 ago. 2020.

_____. *PORTARIA nº 375, de 19 de setembro de 2018*. Institui a Política de Patrimônio Cultural Material do IPHAN e dá outras providências. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/legislacao/portaria3752018sei_iphan0732090.pdf. Acesso em: 10 jan. 2021.

_____. *Quais são as modalidades de tombamento?* Perguntas Frequentes. [2021]. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/perguntasFrequentes?categoria=9>. Acesso em: 19 fev. 2021. INSTITUTO MEMÓRIA HISTÓRICA E CULTURAL DA UCS. *Roberto Nascimento (Gov. Estado) – Projeto Educa Maesa*. YouTube. 14 dez. 2020. 1 vídeo (14min. 34s.). Disponível em: <https://youtu.be/1tKXpmp63JY>. Acesso em: 20 fev. 2021.

INTERNATIONAL COUNCIL OF MONUMENTS AND SITES. ICOMOS. *Declaração de Quebec*. 2008. Disponível em: https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/GA16_Quebec_Declaration_Final_PT.pdf. Acesso em: 15 fev. 2021.

JOLY, Carlos A. *et al.* *BPBES. Plataforma Brasileira de Biodiversidade e Serviços Ecossistêmicos*. Sumário para tomadores de decisão. 1º Diagnóstico Brasileiro de Biodiversidade e Serviços Ecossistêmicos. Campinas, SP: Edição do autor, 2018. Disponível: <https://www.bpb.es.net.br/wp-content/uploads/2018/11/Sum%C3%A1rio-para-Tomadores-de-Decis%C3%A3o-BPBES-1.pdf>. Acesso em: 01 jan. 2020.

KÜHL, Beatriz Mugayar. Notas sobre a Carta de Veneza. *Anais do Museu Paulista*, São Paulo. v. 18. n. 2. p. 287-320. jul.- dez. 2010. Disponível em: <http://www.scielo.br/pdf/anaismp/v18n2/v18n2a08.pdf>. Acesso em: 1 jan 2021.

_____. *Preservação do Patrimônio Arquitetônico da Industrialização: problemas teóricos de restauro*. Cotia, SP: Ateliê Editorial, 2008.

LANGE, Daysi; IOTTI, Luiza Horn. Do itálico berço à nova pátria brasileira: o semeador e o cultivo da terra. In: *MÉTIS: história & cultura*. v. 11, n. 22. Caxias do Sul: EDUCS, 2012, p. 161-162. Disponível em: <http://www.ucs.br/etc/revistas/index.php/metis/article/view/1560>. Acesso em: 20 fev. 2021.

LAPO, Guilherme. *Outorga Onerosa, CEPACS e Concessões Urbanas*. Investimentos. RExperts. 14 jan. 2016. Disponível em: <https://rexperts.com.br/outorga-onerosa-e-cepac>. Acesso em: 15 dez 2020.

LARAIA, Roque de Barros. *Cultura: um conceito antropológico*. 3 ed. Rio de Janeiro: Zahar, 1988.

LAZZAROTTO, Valentim. *Pobres Construtores de Riqueza*. Caxias do Sul: EDUCS, 1981.

LEFEVBRE, Henri. *O direito à cidade*. São Paulo: Centauro, 2001.

LEMOS, Carlos. *O que é Patrimônio Histórico*. São Paulo: Brasiliense, 2004.

LIBÓRIO, Daniela Campos, SAULE JÚNIOR, Nelson. Princípios e instrumentos de Política Urbana. In: CAMPILONGO, Celso Fernandes; GONZAGA, Alvaro de Azevedo; FREIRE, André Luiz (Coords.); NUNES JR., Vidal Serrano; ZOCKUN, Maurício; ZOCKUN, Carolina Zancaner; FREIRE, André Luiz (coord. de tomo). *Enciclopédia jurídica da PUC-SP*. Tomo: Direito Administrativo e Constitucional. São Paulo: Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, 2017. Disponível em: <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/76/edicao-1/principios-e-instrumentos-de-politica-urbana>. Acesso em: 10 jan. 2021.

LINCOLN INSTITUTE OF LAND POLICY. *Camila Maleronka*. Sobre/Pessoas. 2019. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/pt-br/about-lincoln-institute/people/camila-maleronka>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *Eduardo Reese*. Sobre/Pessoas. 2019. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/pt-br/about-lincoln-institute/people/eduardo-reese>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *María Cristina Rojas Eberhard. Sobre/Pessoas*. 2019. Disponível em: <https://www.lincolnst.edu/pt-br/about-lincoln-institute/people/maria-cristina-rojas>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *María Mercedes Maldonado. Sobre/Pessoas*. 2019. Disponível em: <https://www.lincolnst.edu/pt-br/about-lincoln-institute/people/maria-mercedes-maldonado>. Acesso em: 15 dez. 2020.

LUNGO, Mário. *Grandes Proyectos Urbanos*. San Salvador: UCA Editores. 2004.

MACHADO, Alessandro Q. (Coord.); FREIRE, André L. M.; CLARE, Celso V.; MOREIRA, Denis G.P; GOMES FILHO, José R. P.; CARVALHO, Flávia G. de; PAZ E FILHO, Manoel; Bliacheris, MARCOS W; FERREIRA, Maria Augusta S. de; BARTH, Maria Leticia B. G.; SANTOS, Mateus L. F; VILLAC, Teresa. *Guia Nacional de Contratações Sustentáveis*. 2. ed. rev. atual. ampl. Brasília: AGU, 2019. Disponível em: <https://www.gov.br/agu/pt-br/comunicacao/noticias/agu-atualiza-manual-de-licitacoes-sustentaveis--822426>. Acesso em: 10 jun. 2020.

MAHENDRA, Anjali et alii. *Urban Land Value Capture in São Paulo, Addis Ababa and Hyderabad: Differing interpretations, equity impacts and enabling conditions*. Lincoln Institute of Land Policy, 2020. Disponível em: https://www.lincolnst.edu/sites/default/files/pubfiles/mahendra_wp20am1.pdf. Acesso em: 20 jun. 2021.

MAIZTEGUI, Belén. *50 Anos após pisarmos na Lua, conheça 15 projetos de arquitetura que planejam conquistar o espaço*. 26 jul. 2019. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/921757/50-anos-apos-pisarmos-na-lua-conheca-15-projetos-de-arquitetura-que-planejam-conquistar-o-espaco>. Acesso em: 15 jan. 2020.

MALDONADO, María Mercedes. Instrumentos para la implementación de GPU. In: MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. Módulo III. 29 out. 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019.

MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. 30 de setembro e 13 de novembro de 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019. Disponível em: <https://lincolnst.instructure.com/login/canvas>. Acesso em: 15 nov. 2019.

MALERONKA, Camila. GPU y valorización del suelo urbano. In: MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. Módulo II. 01 out. 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019.

_____. *Operações Urbanas Consorciadas: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação*. Brasília: Ministério das Cidades, 2017. 5 vols. (Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade). Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/355/titulo/operacoes-urbanas-consorciadas-ouc>. Acesso em: 10 mar. 2020.

MALERONKA, Camila; HOBBS, Jason. *Operações urbanas: o que podemos aprender com a experiência de São Paulo?* Notas Técnicas N° IDB-TN-1355. dez. 2017. Washington: BID, 2017.

MARCHESAN, Ana Maria Moreira. *A Tutela do Patrimônio Cultural sob o Enfoque do Direito Ambiental*. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2007.

_____. Os princípios específicos da tutela do meio ambiente cultural. *Revista do Ministério Público do Rio Grande do Sul*. Porto Alegre, n. 73, jan./ abr. 2013.

MENEZES, Ulpiano. O Campo do Patrimônio Cultural: uma revisão de premissas. In: Fórum Nacional do Patrimônio Cultural. 2, vol. 1. Conferência Magna. Sistema Nacional de Patrimônio Cultural: Desafios, Estratégias e Experiências para uma Nova Gestão, 2009, Ouro Preto, MG. *Anais [...]*. Ouro Preto, MG. 2009, p. 33. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/4%20-%20MENESES.pdf>. Acesso em: 6 set. 2020.

MINISTÉRIO PÚBLICO DO RIO GRANDE DO SUL. Inquérito Civil IC.00722.00069/2009. Verifica aspectos constitucionais e legalidade infraconstitucional na apresentação tramitação e aprovação do Projeto de Lei n° 008/2008 que tratou do zoneamento do Distrito do Vale dos Vinhedos em alteração ao Anexo 3 da Lei Complementar n° 103/2006.

_____. Inquérito Civil IC.00722.00081/2010. Averigua alteração do Plano Diretor de Bento Gonçalves. *Diário eletrônico Ministério Público Rio Grande do Sul*, Porto Alegre, n. 1325, p.20, 10 dez. 2013.

MIRANDA, Pontes de. O problema fundamental do conhecimento. Edição numerada 683. Porto Alegre: Livraria do Globo, 1937.

MIRANDA, Marcos Paulo de Souza. *A tutela do patrimônio cultural brasileiro*. Belo Horizonte: Del Rey, 2006.

_____. *Constituição Federal Assegura Ampla Proteção ao Patrimônio Cultural do País*. Ambiente Jurídico. 11 ago. 2018. [2018c]. Disponível em: https://www.conjur.com.br/2018-ago-11/constituicao-assegura-ampla-protecao-patrimonio-cultural-pais?imprimir=1#_ftn11. Acesso em: 1 set. 2020.

_____. *Experiências na Valoração de Danos ao Patrimônio Cultural*. MPMG. 2015. Disponível em: http://www.mpf.mp.br/atuacao-tematica/ccr4/dados-da-atuacao/eventos/cursos/oficina-elaboracao-de-diretrizes-na-valoracao-de-danos-ambientais-e-ao-patrimonio-cultural/valoracao_dr_marcos_paulo_de_souza_miranda.pdf. Acesso em: 18 ago. 2020.

_____. *Inventário é instrumento constitucional de proteção de bens culturais*. Ambiente Jurídico. 10 nov. 2018. [2018b]. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2018-nov-10/ambiente-juridico-inventario-instrumento-constitucional-protecao-bens-culturais>. Acesso em: 20 jul. 2020.

_____. *O estatuto da cidade e a proteção do patrimônio cultural*. 14 dez. 2019. Ambiente Jurídico. 2019. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-dez-14/ambiente-juridico-estatuto-cidade-protecao-patrimonio-cultural>. Acesso em: 01 set. 2020.

_____. Os instrumentos de proteção ao patrimônio cultural material. In: *1º Curso de Direito do Patrimônio Cultural*. Instituto O Direito por Um Planeta Verde. 30 nov. a 1º dez. 2020. [2020a]. Disponível em: <https://www.youtube.com/playlist?list=PLJx51746d6kSoI5BIAWJ6FzJr3pQ4J1pe>. Acesso em: 17 dez. 2020.

_____. *patrimônio cultural e a função memorativa da propriedade na ótica do STJ*. Ambiente Jurídico. 21 set. 2019. [2018a]. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2019-set-21/patrimonio-cultural-funcao-memorativa-propriedade-stj>. Acesso em: 01 set. 2020.

_____. Regime jurídico dos sítios arqueológicos históricos no Brasil. In: *Estudos de direito do patrimônio cultural*. RODRIGUES, José Eduardo Ramos; MIRANDA, Marcos Paulo de Souza (Orgs.). Belo Horizonte: Fórum, 2012.

_____. *Responsabilidade civil por danos ao patrimônio cultural*. Ambiente Jurídico. 16 mar. 2020. [2020b]. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2020-mar-16/ambiente-juridico-responsabilidade-civil-danos-patrimonio-cultural>. Acesso em: 20 dez. 2020.

MITIDIERO, Maria Célia. *Como desenvolver competências em Gerenciamento de Projetos*. 31 ago. 2020. Disponível em: <https://escritoriodeprojetos.com.br/competencias-em-gerenciamento-de-projetos>. Acesso em: 01 jul. 2020.

MOSSIN, Natalie. *UIA emite declaração oficial com assuntos debatidos na COP25*. Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul. 4 dez. 2019. Disponível em: <http://caubr.gov.br/ui-a-emite-declaracao-oficial-com-assuntos-debatidos-na-cop25/>. Acesso em: 10. jan. 2020.

MONTESQUIEU. *O espírito das leis*. Tradução de Cristina Murachco. 2 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1996.

MOREIRA, Susanna. *O que é um master plan?* ArchDaily Brasil. 18 abr 2021. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/959216/o-que-e-um-master-plan>. Acesso em: 6 Jul 2021.

MUGNOL, Bibiana. Prefeitura de Caxias tomba maquinário histórico da Maesa avaliado em R\$ 800 mil. *Pioneiro*, Caxias do Sul, 3 nov. 2020. Caixa-forte. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/colunistas/babiana-mugnol/amp/2020/11/prefeitura-de-caxias-tomba-maquinario-historico-da-maesa-avaliado-em-r-800-mil-14236524.html>. Acesso em: 20 jan. 2021.

MUMFORD, Lewis. *A Cidade na História: suas origens, transformações e perspectivas*. Tradução de Neil R. da Silva. 4 ed. São Paulo: Martins Fontes, 1998.

NASCIMENTO, Roberto. *A formação urbana de Caxias do Sul*. Caxias do Sul: Educus, 2009.

_____. *A formação urbana de Caxias do Sul*. In: Estado, Imigração, Colonização e Desenvolvimento: o caso de Caxias do Sul. Curso. 23 ago. a 27 de set. 2019. Caxias do Sul: Universidade de Caxias do Sul, 2019.

NETO, Almir Megali; BERNARDES, Flávio Couto; GONTIJO, Pedro Augusto Costa. Jurisdição constitucional e patrimônio cultural: um estudo de caso da ADPF 206. *Revista*

Brasileira de Políticas Públicas, Brasília, v. 10, n. 3, p. 574-600, 2020. Disponível em: <https://www.publicacoesacademicas.uniceub.br/RBPP/article/download/7245/pdf>. Acesso em: 19 fev. 2021.

NOVA Carta de Atenas 2003, A: A Visão do Conselho Europeu de Urbanistas sobre as Cidades do Sec. XXI. nov. 2003. Tradução: Paulo V. D. Correia e Isabel Maria da Costa Lobo. Lisboa: CEU. Disponível em: https://paginas.fe.up.pt/construcao2004/c2004/docs/SAT_02_carta%20atenas.pdf. Acesso em: 20 dez. 2020.

NUNES, Sílvia R. S.; BERGER FILHO, Aírton G. O patrimônio cultural como Direito Fundamental: uma reflexão do comum na cidade contemporânea. In: Congresso Internacional sobre o Comum e os *Commons – Cidades sustentáveis*. 1. 2020, Caxias do Sul. *Anais [...]*. Caxias do Sul: EDUCS, 2020. (no prelo)

_____. Parques urbanos, parques naturais municipais e áreas verdes urbanas no planejamento das cidades sustentáveis. In: *Constitucionalismo e Meio Ambiente*, Tomo I: Democracia. Cleide Calgaro (Org.). Porto Alegre, RS: Editora Fi, 2020, p. 447. Disponível em: <https://www.editorafi.org/780constitucionalismo>. Acesso em: 1 dez. 2020

OLBERTZ, Karlin. Operação urbana consorciada. Belo Horizonte: Fórum, 2011.

OLIVEIRA, Rodrigo Lopes de. Escola de Belas Artes em 1950. *Pioneiro*, Caxias do Sul, 25 mar. 2015. Memória. Disponível em: <http://wp.clicrbs.com.br/memoria/2015/03/20/escola-de-belas-artes-em-1950/?topo=87,1,1,,87>. Acesso em: 12 jan. 2021.

_____. Orevil Bellini, o desenhista da Eberle. *Pioneiro*, Caxias do Sul, 04 abr. 2014. Memória. Disponível em: <http://wp.clicrbs.com.br/memoria/2014/04/04/o-desenhista-da-eberle/?topo=35,1,1,,35>. Acesso 12 jan. 2021.

_____. Primórdios da aprendizagem profissional no Senai. *Pioneiro*. Caxias do Sul, 28 nov. 2019. Memória. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/cultura-e-lazer/memoria/noticia/2019/11/primordios-da-aprendizagem-profissional-no-senai-11889884.html>. Acesso em: 8 jul. 2020.

_____. Setor de gravação da Maesa em 1958. *Pioneiro*, Caxias do Sul, 18 nov. 2014. Memória. Disponível em: <http://wp.clicrbs.com.br/memoria/2014/11/18/setor-de-gravacao-da-maesa-em-1958/?topo=35>. Acesso 12 out. 2020.

OLIVEIRA, Roseane de. Secretária de Parcerias vai acompanhar concessões do Estado que envolvam Porto Alegre: entre os projetos que sairão do papel, estão a Estação Rodoviária e o Cais Mauá. GaúchaZH. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/colunistas/rosane-de-oliveira/amp/2021/01/secretaria-de-parcerias-vai-acompanhar-concessoes-do-estado-que-envolvam-porto-alegre-ckk8yxwt0002i017woio7g3p4.html>. Acesso em: 20 fev. 2021.

ONU. NAÇÕES UNIDAS BRASIL. Os Objetivos de Desenvolvimento Sustentável no Brasil. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/sdgs>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. NAÇÕES UNIDAS BRASIL. *A ONU e o meio ambiente*. Disponível em: <https://brasil.un.org/pt-br/91223-onu-e-o-meio-ambiente>. Acesso em: 20 fev. 2021.

ONU News. *Duas agências da ONU se unem para promover comunidades e cidades digitais*. 13 dez. 2020. Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2020/12/1735882>. Acesso em: 10 jan. 2021.

_____. *ONU prevê que cidades abriguem 70% da população mundial até 2050*. 19 fev. 2019. Disponível em: <https://news.un.org/pt/story/2019/02/1660701>. Acesso em: 10 jan. 2021.

ONU. OFFICE OF THE HIGH COMMISSIONER FOR HUMAN RIGHTS. *Declaração Universal dos Direitos Humanos*. Disponível em: <https://www.ohchr.org/EN/UDHR/Pages/Language.aspx?LangID=por>. Acesso em: 20 jun. 2021.)

ONU. ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. *Marco de Parceria das Nações Unidas para o Desenvolvimento Sustentável*. Brasília, out. 2016. Disponível em: <https://brasil.un.org/sites/default/files/2020-07/Marco-de-Parceria-para-o-Desenvolvimento-Sustent%C3%A1vel-2017-2021.pdf>. Acesso em: 10 fev. 2021.

ORTÁCIO, Sabrina. *IAB RS promoveu encontro para discutir agenda urbana e projeto de cidade em Caxias do Sul*. 5 maio 2017. Disponível em: <http://www.iab-rs.org.br/noticia/iab-rs-promoveu-encontro-para-discutir-agenda-urbana-e-projeto-de-cidade-em-caxias-do-sul.aspx>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. *Núcleo IAB Caxias promove reunião executiva com Prefeitura*. 3 jul. 2017. Disponível em: <http://www.iabrs.org.br/noticia/nucleo-iab-caxias-promove-reuniao-executiva-com-prefeitura.aspx>. Acesso em: 20 fev. 2021.

PEDROTTI, Ariane de Ávila Dias. *Restauração e Requalificação da Segunda Fábrica da Metalúrgica Abramo Eberle S.A. – MAESA*. Orientadora: Profa. Dra. Anna Beatriz Ayroza Galvão e Coorientador Prof. Dr. Federico Calabrese. 2018. Dissertação (Mestrado – Mestrado Profissional em Conservação e Restauração de Monumentos e Núcleos Históricos – MP-CECRE) – Universidade Federal da Bahia, Faculdade de Arquitetura. Salvador, 2018. Disponível em: <https://repositorio.ufba.br/ri/handle/ri/28818>. Acesso em: 10 jul. 2020.

PESAVENTO, Sandra Jatahy. *História do Rio Grande do Sul*. 9. ed. Porto Alegre: Martins Livreiro, 2014.

_____. *História da Indústria Sul-Rio-Grandense*. Guaíba: Riocell, 1985.

PETERSEN, Arthur. *Gestão do Turismo em Sítios do Patrimônio Mundial. Manual prático para gestores de Sítios do Patrimônio Mundial*. Paris, FR: UNESCO; Brasília, DF: IPHAN, 2019. Vol. 1. Disponível em: http://portal.iphan.gov.br/uploads/publicacao/gestao_do_turismo_em_sitios_do_patrimonio_mundial.pdf. Acesso em: 02 fev. 2021.

PILATI, José Isaac. *Propriedade e função social na pós-modernidade*. 3. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2013

PLATÃO. *O Banquete*. Rio de Janeiro: Difel, 2003.

PORTAS, Nuno. L'Emergenza del Projeto Urbano. *Revista Urbanística*, 110, 51-67, Roma. 1988.

PORTO ALEGRE. PROJETO 4D. 4D Distrito de Inovação de Porto Alegre. Disponível em: <http://4distrito.portoalegre.rs.gov.br/> Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. PROJETO 4D. MASTERPLAN | 4º DISTRITO Revitalização Urbana e Reconversão Econômica. [S. d.]. Disponível em: http://4distrito.portoalegre.rs.gov.br/sites/default/files/Masterplan_4Distrito.pdf. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. PROJETO 4D. Prefeitura recebe da UFRGS projeto urbano para o 4º Distrito. Notícias. 21 dez. 2016. Disponível em: <http://www.4distrito.portoalegre.rs.gov.br/?q=noticias>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. Trajetória da Usina Termelétrica do Gasômetro. [S. n. S.d.]. Disponível em: http://lproweb.procempa.com.br/pmpa/prefpoa/smc/usu_doc/trajetoria_usina_do_gasometro.pdf. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. *Usina do Gasômetro*. [S. n. S.d.]. Disponível em: https://www2.portoalegre.rs.gov.br/smc/default.php?p_secao=284. Acesso em: 20 fev. 2021.

PRATES, Ana Paula Leite; IRVING, Marta de Azevedo. Conservação da biodiversidade e políticas públicas para as áreas protegidas no Brasil: desafios e tendências da origem da CDB às metas de Aichi. *Revista Brasileira de Políticas Públicas*, Brasília, v. 5, n. 1, p. 29, 2015. Disponível em: <https://www.publicacoes.uniceub.br/RBPP/article/view/3014/2569>. Acesso em: 10 jan. 2020.

PRESTES, Vanêsa Buzelato. *Corrupção Urbanística: da ausência de diferenciação entre direito e política no Brasil*. Belo Horizonte: Fórum, 2018.

_____. Operação Urbana Consorciada no Estatuto: possibilidade de ser instrumento de projetos de revitalização de centros urbanos. In: BRASIL. Ministério das Cidades. Operações Urbanas: Anais do Seminário Brasil-França. 2008, Brasília. *Anais [...]*, Brasília: Ministério das Cidades, 2009, p. 80. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/240/titulo/operacoes-urbanas>. Acesso em: 10 mar. 2020.

PROJECT MANAGEMENT INSTITUTE. *Um Guia do Conhecimento em Gerenciamento de Projetos (Guia PMBoK)*. 6. ed. Newtown Skare, PA: Project Management Institute, 2017. Disponível em: <https://www.pmi.org/pmbok-guide-standards/foundational/pmbok>. Acesso em: 30 jun. 2020.

PROJETO EDUCA MAESA. *Entrevistas*: Roberto Nascimento. 2020. Disponível em: <https://sites.google.com/view/educamaesa/entrevistas#h.v5bff454togq>. Acesso em: 20 fev. 2021.

RADAR PPP. *Retrospectiva radar de projetos 2020*. 4 jan. 2021. Disponível em: <https://www.radarppp.com/>. Acesso em: 20 fev. 2021.

RECH, Adir Ubaldo; GULLO, Maria Carolina; SCUR, Luciana. *Plano diretor inteligente: pressuposto para cidades inteligentes*. Caxias do Sul, RS: Educus, 2019.

RECH, Adir Ubaldo; RECH, Adivandro. *Cidade sustentável, direito urbanístico e ambiental: instrumentos de planejamento*. Caxias do Sul, RS: EducS, 2016.

RECK, Janriê Rodrigues. Observação Pragmático-Sistêmica das Políticas Públicas e Sua Relação com os serviços Públicos. In: BITENCOURT, Caroline Muller; RECK, Janriê Rodrigues. *Políticas Públicas e Matriz Pragmático-sistêmica: os novos caminhos científicos do Direito Administrativo no Brasil*. Santa Cruz do Sul: Essere Nel Mondo, 2018.

RECK, J.R.; BITENCOURT, C. *Categorias de Análise de Políticas Públicas e Gestão Complexa e Sistêmica de Políticas Públicas*. A&C – Revista de Direito Administrativo e Constitucional. Belo Horizonte, ano 16, n. 66, out./dez, 2016

REESE, Eduardo. *Antecedentes y temas críticos de la experiencia latinoamericana en Grandes Proyectos Urbanos*. mai. 2016. Lincoln Institute of Land Policy. Disponível em: <https://www.lincolninst.edu/pt-br/publications/multimedia/antecedentes-temas-criticos-la-experiencia-latinoamericana-en-grandes>. Acesso em: 15 dez 2020.

_____. Herramientas de análisis y evaluación. In: MALERONKA, Camila; EBERHARD, María Cristina Rojas; MALDONADO, María Mercedes; REESE, Eduardo. (Orgs). *Curso Gestión del Suelo en Grandes Proyectos Urbanos*. 30 set., 29 out. e 13 nov. 2019. Cambridge, MA: Lincoln Institute of Land Policy, 2019.

REIS-ALVES, Luiz Augusto dos. O conceito de lugar. *Arquitextos*, São Paulo, ano 8, n. 087.10. Vitruvius. 11 ago. 2007. Disponível em: <https://vitruvius.com.br/revistas/read/arquitextos/08.087/225>. Acesso em: 20 fev. 2021.

RIBAS, Giovanna Paola Primor. *A Proteção Judicial do Patrimônio Cultural*. Ponta Grossa: Editora UEPG, 2015.

RIO GRANDE DO SUL. Casa Civil. *Governador sanciona repasse do prédio da Maesa à prefeitura de Caxias*. 8 dez. 2014. Disponível em: <https://casacivil.rs.gov.br/governador-sanciona-repasse-do-predio-da-maesa-a-prefeitura-de-caxias>. Acesso em: 20 jan. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Constituição do Estado do Rio Grande do Sul, de 3 de outubro de 1989. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2021.

RIO GRANDE DO SUL. *Lei Estadual nº 10.116, de 1994*. Institui a Lei do Desenvolvimento Urbano, que dispõe sobre os critérios e requisitos mínimos para a definição e delimitação de áreas urbanas e de expansão urbana, sobre as diretrizes e normas gerais de parcelamento do solo para fins urbanos, sobre a elaboração de planos e de diretrizes gerais de ocupação do território pelos municípios e dá outras providências. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2021.

_____. *Decreto nº 47.301, de 18 de junho de 2010*. Institui o Programa de Ajuste da Dívida do ICMS no Estado do Rio Grande do Sul – AJUSTAR/RS, e dá outra providência. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2010.

_____. Estado do Rio Grande do Sul. Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos. *Termo de Compromisso*. 21 dez. 2016.

_____. *Lei Complementar nº 11.742, de 17 de janeiro de 2002*. Dispõe sobre a Lei Orgânica da Advocacia de Estado, organiza a Procuradoria-Geral do Estado, disciplina o regime jurídico dos cargos da carreira de Procurador do Estado e dá outras providências. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2002.

_____. *Lei nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014*. Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul. Porto Alegre: Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, 2014.

_____. *Ministério Público Federal recomenda manter rescisão do contrato do Cais Mauá e pede agilidade no julgamento*. Transportes. 15 out. 2019. Disponível em: <https://estado.rs.gov.br/ministerio-publico-federal-recomenda-manter-rescisao-do-contrato-do-cais-maua-e-pede-agilidade-no-julgamento>. Acesso em: 20 fev. 2021

_____. Secretaria de Inovação, Ciência e Tecnologia. *RS inicia estudo para o primeiro sistema de transporte em cápsulas de altíssima velocidade*. 19 jan. 2021. Notícias. Disponível em: <https://www.inova.rs.gov.br/rs-inicia-estudo-para-o-primeiro-sistema-de-transporte-em-capsulas-de-altissima-velocidade>. Acesso em: 20 jan. 2021.

_____. Secretaria de Planejamento, Governança e Gestão (SPGG). Departamento de Planejamento Governamental. *Atlas Socioeconômico do Rio Grande do Sul*. 5 ed. Porto Alegre: SPGG, 2020. Disponível em: <https://atlassocioeconomico.rs.gov.br/inicial>. Acesso em: 10 jan. 2021.

SANTOS, Helena Mendes dos; TELLES, Mário Ferreira de Pragmácio. Livro do Tombo. In: GRIECO, Bettina; TEIXEIRA, Luciano; THOMPSON, Analucia (Orgs.). *Dicionário IPHAN de Patrimônio Cultural*. 2. ed. rev. ampl. Rio de Janeiro, Brasília: IPHAN/DAF/Copedoc, 2016. Disponível em: <http://portal.iphan.gov.br/uploads/ckfinder/arquivos/Livros%20do%20Tombo%20Dicion%C3%A1rio%20Iphan.pdf>. Acesso em: 15 dez 2020.

SANTOS, T. A. DOS; PEDRON, C. D. As Competências do Gerente de Projetos de Inovação: uma revisão sistemática da literatura. *Revista Brasileira de Gestão e Inovação*, v. 7, n. 1, p. 159-181, 2019.

SÃO PAULO (Município). SP URBANISMO. DIRETORIA DE GESTÃO DAS OPERAÇÕES URBANAS. *Gestão das Operações Urbanas na Cidade de São Paulo – dezembro/2016*: Quadro geral das Operações Urbanas. São Paulo: Prefeitura de São Paulo, 2016. Disponível em: https://gestaourbana.prefeitura.sp.gov.br/wp-content/uploads/2016/12/OUCs_BALAN%C3%87O_GERAL.pdf. Acesso em: 01 fev. 2019.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional*. 10. ed. rev., atual. e ampl. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2011.

SARLET, Ingo Wolfgang. *A eficácia dos direitos fundamentais: uma teoria geral dos direitos fundamentais na perspectiva constitucional*. 11. ed. rev. atual. Porto Alegre: Livraria do Advogado Editora, 2012.

SARLET, Ingo Wolfgang. *O Conceito de Direitos Fundamentais na Constituição Federal de 1988*. Direitos Fundamentais. Consultor Jurídico. 27 fev. 2015. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2015-fev-27/direitos-fundamentais-conceito-direitos-fundamentais-constituicao-federal-1988?imprimir=1>. Acesso em: 27 dez. 2020.

SAULE JÚNIOR, Nelson. *Novas perspectivas do direito urbanístico brasileiro: ordenamento constitucional da Política Urbana: aplicação e eficácia do plano diretor*. Porto Alegre: Fabris, 1997.

SCHVARSBERG, Benny; MARTINS, Giselle C.; CAVALCANTI, Carolina B. (Org.). *Estudo de Impacto de Vizinhança*: Caderno Técnico de Regulamentação e Implementação. Brasília: Universidade de Brasília, 2016. 4 vols. (Coleção Cadernos Técnicos de Regulamentação e Implementação de Instrumentos do Estatuto da Cidade). Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/343/titulo/estudo-de-impacto-devizinhanca>. Acesso em: 10 mar. 2020.

SILVA, Flávia Barbosa da. As parcerias público-privadas e a sua concretização por meio das operações urbanas. consorciadas. Conteúdo Jurídico. Direito Administrativo. 14 mar. 2016. Disponível em: <https://conteudojuridico.com.br/consulta/Artigos/46192/as-parcerias-publico-privadas-e-a-sua-concretizacao-por-meio-das-operacoes-urbanas-conso%E2%80%A6>. Acesso em: 20 fev. 2021.

SILVA, Tiago Holzmann da. *O Projeto e a Encomenda Pública da Arquitetura. LEX VERSUS PUBLICA ARCHITECTURAE*. Orientador: João Farias Rovati. 2018. 218 f. Dissertação (Mestrado – Mestrado Acadêmico) – Universidade Federal do Rio Grande do Sul. Faculdade de Arquitetura. Programa de Pós-Graduação em Planejamento Urbano e Regional, Porto Alegre, 2018. Disponível em: <https://www.lume.ufrgs.br/handle/10183/181373>. Acesso em: 20 set. 2020.

SILVEIRA, Clóvis Eduardo Malinverni da; BORGES, Gustavo; WOLKMER, Maria de Fatima Schumacher (Coords.). *Direito dos bens comuns ambientais: apresentação do projeto de pesquisa e a possibilidade de uma teoria do direito ambiental pautada no comum. O comum, os novos direitos e os processos democráticos emancipatórios*. Caxias do Sul, RS: Educ, 2019.

SL SESSÃO LIVRE – *O Impacto e Conflitos dos Grandes Projetos Urbanos. Eduardo Nobre*. 21 Congresso Brasileiro de Arquitetos Porto Alegre. YouTube. 1 vídeo (1h. 36min. 29s.). 25 nov. 2019. Disponível em: <https://youtu.be/E2CoLjO2S-Y>. Acesso em: 20 fev. 2021.

SOMECK, Nádia (Org.). *Preservando o Patrimônio Histórico: um manual para gestores municipais*. [S.d.]. Disponível em: https://www.caubr.gov.br/wp-content/uploads/2017/04/Manual-Patrimonio_completo_baixa.pdf. Acesso em: 15 fev. 2021.

SOMECK, Nadia. Projetos Urbanos e Estatuto da Cidade: limites e possibilidades. In: BRASIL. Ministério das Cidades. Operações Urbanas: Anais do Seminário Brasil-França. 2008, Brasília. **Anais** [...], Brasília: Ministério das Cidades, 2009. p. 23-24. Disponível em: <http://www.capacidades.gov.br/biblioteca/detalhar/id/240/titulo/operacoes-urbanas>. Acesso em: 10 mar. 2020.

SOPA CULTURAL PORTAL DE NOTÍCIAS. “Valongo – Cais de Ancestralidades”. 6 out. 2020. Disponível em: <https://www.sopacultural.com/turismo-e-lazer/valongo-cais-de-ancestralidades>. Acesso em: 15 jan. 2020.

STEIGLEDER, Annelise Monteiro. *A tutela judicial do patrimônio cultural*. In: INSTITUTO DIREITO POR UM PLANETA VERDE. *1º Curso de Direito do Patrimônio Cultural*. 30 nov. a 1º dez. 2020. YouTube. Disponível em: <https://www.youtube.com/playlist?list=PLJx51746d6kSoI5BIAWJ6FzJr3pQ4J1pe>. Acesso em: 17 dez. 2020.

TAKEUCHI, Hirotaka; NONAKA, Ikujiro. The new product development game. *Harvard business review*, v. 64, n. 1, p. 137-146, 1986. Disponível em: <https://hbr.org/1986/01/the-new-new-product-development-game>. Acesso em: 20 fev. 2021.

TANSCHIEIT, Paula. Cidades compactas e o difícil equilíbrio entre densidade e verticalização. *ArchDaily*, [S. l.] 08 nov. 2016. Disponível em: <https://www.archdaily.com.br/br/798773/cidades-compactas-e-o-dificil-equilibrio-entre-densidade-e-verticalizacao>. Acesso em: 23 jan. 2021.

TEIXEIRA, Sálvio de Figueiredo. Considerações e Reflexões sobre o Direito. *Revista da Faculdade de Direito*. N-21. UFMG. 1979. Disponível em: <https://www.direito.ufmg.br/revista/index.php/revista/article/view/837/782>. Acesso em: 20 fev. 2021.

TELECURSO 2000. *Mecânica – Processos de Fabricação – 01 No começo era pedra*. YouTube. 2011a. 1 vídeo (12min. 45s.). Disponível em: <https://youtu.be/mYFPqgleCZM>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *Processos de Fabricação 03 Entrou areia na fundição!*. YouTube. 2011b. 1 vídeo (13min. 36s.). Disponível em: <https://youtu.be/sYID9Z7vuzs>. Acesso em: 15 dez. 2020.

TESSARI, Anthony Beux et. alli. *Projeto Educa Maesa: história e educação patrimonial no complexo industrial da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A.* 2020. Disponível em: <https://sites.google.com/view/educamaesa>. Acesso em: 20 jan. 2021.

THE INTERNATIONAL COMMITTEE FOR THE CONSERVATION OF THE INDUSTRIAL HERITAGE. TICCIH. *Carta de Nizhny Tagil*. 2003. Disponível em: <https://ticcihbrasil.com.br/cartas/carta-de-nizhny-tagil-sobre-o-patrimonio-industrial/>. Acesso em: 15 jan. 2021.

_____. TICCIH. *Os Princípios de Dublin*. 2011. Cartas Patrimoniais. Disponível em: <https://ticcihbrasil.com.br/cartas/os-principios-de-dublin/>. Acesso em: 15 jan. 2021.

TONUS, J. W. (Org.). *VICTUR: valorização do turismo integrado à identificação dos territórios*. Caxias do Sul: Belas Letras, 2007.

TRANSLAB URB. *Manifesto Translab.Urb pela Construção Coletiva do Projeto Cais Mauá. TransLAB URB coletivo*. YouTube. 1 vídeo (3min. 2s.). 16 mar. 2016. Disponível em: <https://youtu.be/WPIXBXn9Ld0>. Acesso em: 20 fev. 2021.

TUA RADIO. *Maesa entra na pauta do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas de Caxias do Sul*. Central de Conteúdo Unidade Tua Rádio. 9 fev. 2021. Disponível em: <https://www.tuaradio.com.br/noticias/economia/09-02-2021/maesa-entra-na-pauta-do-conselho-gestor-de-parcerias-publico-privadas-de-caxias-do-sul>. Acesso em: 20 fev. 2021.

_____. *Maesa entra na pauta do Conselho Gestor de Parcerias Público-Privadas de Caxias do Sul. Entrevista: Maurício Batista*. [S. l.] Tua Rádio, 9 fev. 2021. Podcast. Disponível em: <https://intranet.tuaradio.com.br/userfiles/ckeditor/a9f0506ab511617227302941a8d11714.mp3>. Acesso em: 20 fev. 2021.

TV CÂMARA CAXIAS. *Audiência Pública A MAESA é Nossa*. YouTube. 24 ago. 2018. 1 vídeo (2h. 25min. 58s.). Disponível em: <https://youtu.be/i8q3vwWd-Go>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *Reunião Pública – CDUTH – Maesa*. YouTube. 14 ago. 2019. 1 vídeo (2h. 18min. 47s.). Disponível em: <https://youtu.be/ElrBFKT8xaM>. Acesso em: 15 dez. 2020.

UNESCO. UNITED NATIONS EDUCATIONAL, SCIENTIFIC AND CULTURAL ORGANIZATION. *Convenção sobre a Proteção do Patrimônio Mundial, Cultural e Natural*. In: IPHAN. *Cartas Patrimoniais*. 1995.

_____. *Organização das Nações Unidas para a Educação, a Ciência e a Cultura*. 2021. Disponível em: <https://nacoesunidas.org/agencia/unesco>. Acesso em: 15 dez. 2020.

_____. *The Precautionary Principle. World Commission on the Ethics of Scientific Knowledge and Technology (COMEST)*. Paris: UNESCO, 2005. Disponível em: <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000139578>. Acesso em: 01 jan. 2021.

VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: significado e formas de avaliação*. In: CUENYA, Beatriz; NOVAIS, Pedro; VAINER, Carlos. *Grandes Projetos Urbanos: Olhares Críticos sobre a Experiência Argentina e Brasileira*. Porto Alegre: Masquatro, 2013.

VANIN, Fábio Scopel. *A Política Pública de Intervenção Urbanística e o Regime Jurídico dos Grandes Projetos Urbanos: os limites e as possibilidades de inovação no exercício da competência municipal*. Orientador: Janriê Rodrigues Reck. 2020. 336 f. Tese (Doutorado em Direito) – Universidade de Santa Cruz do Sul. Programa de Pós-Graduação em Direito – Mestrado e Doutorado, Santa Cruz do Sul, 2020. Disponível em: <https://repositorio.unisc.br/jspui/handle/11624/2909>. Acesso em: 20 nov. 2020.

VARGAS, Bruna. *Projeto de revitalização da Usina do Gasômetro é aprovado e diretoria prevê licitação para o começo de 2019*. *GaúchaZH*, Porto Alegre, 29 out. 2018. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/porto-alegre/noticia/2018/10/projeto-de-revitalizacao-da-usina-do-gasometro-e-aprovado-e-diretoria-preve-licitacao-para-o-comeco-de-2019-cjnuccht309c001rxuqmqmco71.html>. Acesso em: 10 jun. 2020.

WESTON, Burns H.; BOLLIER, David. *Green Governance: ecological survival, human rights, and the law of the commons*. New York: Cambridge University Press, 2013.

APÊNDICES

APÊNDICE A – Bibliometria Exploratória

APÊNDICE B – DIPPAHC: autorização de uso de documentos

APÊNDICE C – AHMJSA: autorização de uso de imagem

APÊNDICE D – Princípios de Direito associados à função social da cidade

APÊNDICE A

BIBLIOMETRIA EXPLORATÓRIA

A bibliometria exploratória (BIB.EXP) trata de uma pesquisa de caráter complementar a este trabalho e objetivou um exercício de exploração livre, a fim de identificar como ocorrem as combinações dos temas e conteúdos mais relevantes, de modo a mapear o contexto em que os termos tem sido empregados na discussão científica.

No que refere à expressão “Operação Urbana Consorciada”, os termos (*Consortium/Consortiated/Joint Urban Operation*) apresentaram resultados pouco relevantes enquanto expressão isolada, uma vez que o tema não parece ser abordado de forma orientada, tal como nesta pesquisa, uma vez que a menção à sua utilização se encontra dispersa no âmbito do ordenamento territorial e na gestão da captura de mais-valias. Essa diferenciação fica evidente nos resultados referentes à *Large-scale urban projects*, que é, por si mesmo, o objeto a ser viabilizado pela via procedimental do instrumento *Consortium Urban Operation*, como utilizado no Brasil. Para tanto, a escolha de uso do termo *Consortium* fica melhor contextualizada no âmbito do urbanismo, uma vez que o termo se encontra dentro do campo semântico das políticas públicas e projetos urbanos, no sentido das parcerias para a implementação de projetos com objetivos específicos, compondo sinônimo com *society*, *partnership*, *corporation*, *community*, *association* e *fellowship*.

Contudo, foi realizada bibliometria exploratória na base *Scopus* e *Web of Science*, a fim de mapear as produções mais relevantes sobre o tema desta pesquisa. A metodologia utilizada foi organizada a partir das seguintes sistematizações: Lei de Zipt (1949) – busca por palavras-chave; Lei de Bradford (1949) – busca por periódicos e Lei de Lotka (1926) – busca por artigos (mais citados e mais recentes). O período foi fixado no intervalo 2010–2020, sendo selecionados dez resultados por pesquisa, cujos resultados encontram-se a seguir relacionados.

As palavras-chave selecionadas previamente foram: patrimônio cultural (*cultural heritage*); direito (*law*); projetos urbanos (*urban projects*); operação urbana consorciada (*Consortium/Consortiated Urban Operation*); reabilitação de áreas centrais (*rehabilitation of downtown*); arqueologia industrial (*industrial archaeology*) e gestão pública (*public management*). Assim, partir das palavras selecionadas, foram extraídos cinco resultados das bases de dados, os quais são organizados através da bibliometria exploratória (BIB.EXP), veja:

- BIB.EXP1: *cultural heritage AND law AND urban projects*; (28 artigos);
- BIB.EXP2: *cultural heritage AND law AND rehabilitation of downtown* (1 artigo);

Ocorrência das Expressões

Cultural Heritage versus Heritage Charters

UCS UNIVERSIDADE DE CARIAS DO SUL
Scopus

Search Sources Lists SciVal > ? 🔔 🏠 Create account Sign in

1 document result

(TITLE-ABS-KEY ("Heritage charter") AND TITLE-ABS-KEY (law))

[Edit](#) [Save](#) [Set alert](#)

Search within results... 🔍

Documents Secondary documents Patents

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Date (newest) ▾

All ▾ Export Download View citation overview View cited by Add to List ... 🖨️ 📧 📄

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Using international heritage charters in Philippine cultural resource management (Book Chapter)	Hernandez, V.	2011	<i>Rethinking Cultural Resource Management in Southeast Asia: Preservation, Development, and Neglect</i> pp. 181-198	0

[View abstract ▾](#) [View at Publisher](#) [Related documents](#)

Display: 20 ▾ results per page 1 [Top of page](#)

UCS UNIVERSIDADE DE CARIAS DO SUL
Scopus

Search Sources Lists SciVal > ? 🔔 🏠 Create account Sign in

7 document results

TITLE-ABS-KEY ("Heritage charter")

[Edit](#) [Save](#) [Set alert](#)

Search within results... 🔍

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (1)

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Date (newest) ▾

All ▾ Export Download View citation overview View cited by Add to List ... 🖨️ 📧 📄

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Where the global meets the local: Managing caves as heritage places within a mining and extractive industry in the lao pdf Open Access	Roberts, N.	2020	SPAFA Journal 4,617, pp. 1-31	0
2 Degree of Respect for Authenticity in the House's Restorations of the Medina of Tunis	Ben Said, I., Khamat, F.	2019	<i>Advances in Science, Technology and Innovation</i> pp. 221-241	0

[View abstract ▾](#) [View at Publisher](#) [Related documents](#)

UCS UNIVERSIDADE DE CARIACAS DO SUL
Scopus

Search Sources Lists SciVal ⓘ ⓘ ⓘ Create account Sign in

3 document results

(TITLE-ABS-KEY (urban AND operation) AND TITLE-ABS-KEY (heritage AND charter*))

Edit Save Set alert

Search within results

Refine results
Limit to Exclude

Year
Author name
Subject area
Social Sciences (3) >
Earth and Planetary Sciences (1) >
Engineering (1) >
Document type

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (32/206)

Analyze search results Show all abstracts Sort on Date (newest)

All Export Download View citation overview View cited by Add to List

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 The frictional geography of cultural heritage. Grounding the Faro Convention into urban experience in Forlì, Italy [La géographie frictionnelle du patrimoine culturel. L'application de la Convention de Faro dans l'expérience urbaine à Forlì, en Italie]	Rabbiosi, C.	2019	Social and Cultural Geography Article in Press	0
2 The conservation of historic built heritage in Europe: Regulations and guidelines in Italy and England	Marmo, R., Pascale, F., Coday, A., Polverini, F.	2018	REHABEND (221479), pp. 1157-1167	0

View abstract View at Publisher Related documents

UCS UNIVERSIDADE DE CARIACAS DO SUL
Scopus

Search Sources Lists SciVal ⓘ ⓘ ⓘ Create account Sign in

268 document results

(TITLE-ABS-KEY (heritage) AND TITLE-ABS-KEY (charters) AND PUBYEAR < 2022 AND (LIMIT-TO (SUBJAREA, "SOCT") OR LIMIT-TO (SUBJAREA, "ARTS") OR LIMIT-TO (SUBJAREA, "ENVP") OR LIMIT-TO (SUBJAREA, "MULT")))

Edit Save Set alert

Search within results

Refine results
Limit to Exclude

Open Access
All Open Access (64) >
Gold (37) >
Hybrid Gold (2) >
Bronze (13) >
Green (34) >
Learn more
Year
2021 (11) >

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (107/68)

Analyze search results Show all abstracts Sort on Cited by (highest)

All RIS export Download View citation overview View cited by Add to List

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 A definition of cultural heritage: From the tangible to the intangible	Vecco, M.	2010	Journal of Cultural Heritage 11(3), pp. 321-324	362
2 The scope and definitions of heritage: From tangible to intangible	Ahmad, Y.	2006	International Journal of Heritage Studies 12(3), pp. 292-300	207
3 The utility of discourse analysis to heritage studies: The Barra Charter and social inclusion	Waterton, E., Smith, L.	2006	International Journal of Heritage Studies 12(4), pp. 339-355	140

View abstract View at Publisher Related documents

UCS UNIVERSIDADE DE CARIACAS DO SUL
Scopus

Search Sources Lists SciVal ⓘ ⓘ ⓘ Create account Sign in

52 document results

(TITLE-ABS-KEY (large AND scale) AND TITLE-ABS-KEY (urban AND project*) AND TITLE-ABS-KEY (human AND right*))

Edit Save Set alert

Search within results

Refine results
Limit to Exclude

Open Access
Year
Author name
Subject area
Social Sciences (20) >
Environmental Science (14) >
Medicine (11) >
Arts and Humanities (4) >

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (107/68)

Analyze search results Show all abstracts Sort on Date (newest)

All Export Download View citation overview View cited by Add to List

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Ate census data accurate for estimating coverage of a lymphatic filariasis MDA campaign? Results of a survey in Sierra Leone Open Access	Kamara, W., Zoerhoff, K.L., Touba, E.H., Baker, M., Koroma, J.B.	2019	PLoS ONE 14(12), e0224422	2
2 Assisted natural regeneration in slash-and-burn agriculture: Results in the democratic republic of the congo Open Access	Peltier, R., Dubiez, E., Diowo, S., Proce, P., Vermeulen, C.	2014	Bois et Forêts des Tropiques 88(321), pp. 67-79	9

View abstract View at Publisher Related documents

106 document results

(TITLE-ABS-KEY (urban AND operation) AND TITLE-ABS-KEY (cultural AND heritage))

[Edit](#) [Save](#) [Set alert](#)

Search within results

Refine results

[Limit to](#) [Exclude](#)

Open Access

- All Open Access (30) >
- Gold (12) >
- Bronze (14) >
- Green (7) >
- [Learn more](#)

Year

- 2021 (10) >
- 2020 (10) >
- 2019 (13) >
- 2018 (12) >
- 2017 (17) >
- [View more](#)

Author name

- Jim, C.Y. (2) >
- Alegre, V. (1) >
- Amaro, V. (1) >
- Andrews, D.P. (1) >
- Arallano, M. (1) >
- [View more](#)

Subject area

- Social Sciences (55) >
- Engineering (39) >
- Arts and Humanities (23) >
- Environmental Science (19) >
- Earth and Planetary Sciences (16) >
- [View more](#)

Document type

Documents Secondary documents Patents

[View Mendeley Data \(3835\)](#)

Analyze search results

[Show all abstracts](#) [Sort on: Date \(newest\)](#)

All [Export](#) [Download](#) [View citation overview](#) [View cited by](#) [Add to List](#) [Print](#) [Share](#)

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Multi-attribute analysis of contemporary cultural buildings in the historic urban fabric as sustainable spaces—Krakow case study Open Access	Szpakowska-Loranc, E	2021	Sustainability (Switzerland) 13(1),6126	0
View abstract View at Publisher Related documents				
2 Evaluating problems and measures for a sustainable urban freight transport in Brazilian historical cities	de Oliveira, L.K., França, J.G.D.C.B., Nascimento, C.D.O.L., (J.) Meira, L.H., Rabay, L.	2021	Sustainable Cities and Society 69,102806	1
View abstract View at Publisher Related documents				
2 Evaluating problems and measures for a sustainable urban freight transport in Brazilian historical cities	de Oliveira, L.K., França, J.G.D.C.B., Nascimento, C.D.O.L., (J.) Meira, L.H., Rabay, L.	2021	Sustainable Cities and Society 69,102806	1
View abstract View at Publisher Related documents				
3 From a neapolitan perspective: reaching out beyond prevailing cultural models (Book Chapter)	Ferulano, E.	2021	Global Urbanism: Knowledge Power and the City pp. 298-305	0
View abstract View at Publisher Related documents				
4 How is table tennis used to boost the development of Shanghai? Interviewing the executive director of Shanghai Table Tennis Association	Zhang, Y., Gu, H.D.	2021	International Journal of Sports Marketing and Sponsorship 22(1), pp. 179-195	0
View abstract View at Publisher Related documents				
5 "green" operation of a building - An object of cultural heritage Open Access	Yanina, O., Yanin, A., Chigarev, A., Yanina, Y.	2021	E3S Web of Conferences 244,05019	0
View abstract View at Publisher Related documents				
6 Railway networks and industrial heritage in the urban-territorial configuration of pereira: intermediate city of the coffee cultural landscape [Ferrovias e patrimônio industrial na configuração urbano-territorial de Pereira: Cidade média na paisagem cultural cafeeira]. Open Access	Pabón, T.R.	2021	Territorios (44), pp. 1-31	0
View abstract View at Publisher Related documents				
7 Point cloud benchmark dataset WHU-TLS and WHU-MLS	Yang, B., Han, X., Dong,	2021	Yaogan Xuebao/Journal of	0

43 document results

(TITLE-ABS-KEY (large AND scale) AND TITLE-ABS-KEY (urban AND project*) AND TITLE-ABS-KEY (cultural AND heritage))

[Edit](#) [Save](#) [Set alert](#)

Search within results

Refine results

[Limit to](#) [Exclude](#)

Open Access

- All Open Access (25) >
- Gold (14) >
- Arts and Humanities (7) >
- Computer Science (7) >

Documents Secondary documents Patents

[View Mendeley Data \(641\)](#)

Analyze search results

[Show all abstracts](#) [Sort on: Date \(newest\)](#)

All [Export](#) [Download](#) [View citation overview](#) [View cited by](#) [Add to List](#) [Print](#) [Share](#)

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Re-scripting Riyadh's historical downtown as a global destination: a sustainable model?	Klingmann, A.	2021	Journal of Place Management and Development Article in Press	0
View abstract View at Publisher Related documents				
2 Informing future Australian settlement planning through a national-scale suitability analysis	Bolleter, J., Grace, B., Freestone, R., Hooper, P.	2021	International Planning Studies Article in Press	0

Document search results

(TITLE-ABS-KEY (large AND scale) AND TITLE-ABS-KEY (urban AND project*) AND TITLE-ABS-KEY (center* AND heritage))

✎ Edit 📄 Save 🔔 Set alert

Documents Secondary documents Patents

❗ No documents were found. ✕

About Scopus

What is Scopus
Content coverage
Scopus blog
Scopus API
Privacy matters

Language

日本語に切り替える
切换到简体中文
切换到繁體中文
Русский язык

Customer Service

Help
Contact us

Document search results

(TITLE-ABS-KEY ("Joint Urban Operation") AND TITLE-ABS-KEY ("Cultural Heritage"))

✎ Edit 📄 Save 🔔 Set alert

Documents Secondary documents Patents

❗ No documents were found. ✕

About Scopus

What is Scopus
Content coverage
Scopus blog
Scopus API
Privacy matters

Language

日本語に切り替える
切换到简体中文
切换到繁體中文
Русский язык

Customer Service

Help
Contact us

Document search results

(TITLE-ABS-KEY (cultural AND heritage) AND TITLE-ABS-KEY (urban AND operation) AND TITLE-ABS-KEY (consortium))

✎ Edit 📄 Save 🔔 Set alert

Documents Secondary documents Patents

❗ No documents were found. ✕

About Scopus

What is Scopus
Content coverage
Scopus blog
Scopus API
Privacy matters

Language

日本語に切り替える
切换到简体中文
切换到繁體中文
Русский язык

Customer Service

Help
Contact us

Consortium Urban Operation



Search Sources Lists SciVal Create account Sign in

75 document results

(TITLE-ABS-KEY (urban AND consortium) AND TITLE-ABS-KEY (operation))

[Edit](#) [Save](#) [Set alert](#)

Search within results...

Refine results

[Limit to](#) [Exclude](#)

Open Access

- All Open Access (11) >
- Gold (4) >
- Hybrid Gold (1) >
- Bronze (4) >
- Green (6) >

[Learn more](#)

Year

- 2022 (2) >
- Percival, G (2) >
- Aerts, D (1) >

[View more](#)

Subject area

- Engineering (39) >
- Social Sciences (19) >
- Environmental Science (14) >
- Computer Science (13) >
- Medicine (7) >
- Mathematics (5) >
- Physics and Astronomy (5) >
- Earth and Planetary Sciences (4) >
- Biochemistry, Genetics and Molecular Biology (3) >
- Energy (3) >

[View less](#)

Document type

Publication stage

Source title

Keyword

Affiliation

Documents Secondary documents Patents

[View Mendeley Data \(29854\)](#)

Analyze search results

[Show all abstracts](#) [Sort on: Date \(newest\)](#)

All [Export](#) [Download](#) [View citation overview](#) [View cited by](#) [Add to List](#) [Print](#) [Email](#) [Share](#)

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
<input type="checkbox"/> 1 Mars based state of charge estimation using real-life loading condition of lithium-ion battery for electric vehicle	Bairwa, B.L., Kumar, K., Soni, A., Pareek, K.	2020	AIP Conference Proceedings 2294,040012	0
View abstract View at Publisher Related documents				
<input type="checkbox"/> 2 MODULAR APPROACH to 3D REPRESENTATION of UNDERGROUND INFRASTRUCTURE in the MODEL for UNDERGROUND DATA DEFINITION and INTEGRATION (MUDDI)	Lieberman, J., Roensdorf, C.	2020	International Archives of the Photogrammetry, Remote Sensing and Spatial Information Sciences - ISPRS Archives 44(4/W1), pp 75-81	0
View abstract View at Publisher Related documents				
<input type="checkbox"/> 5 Public property and social function: The destination of union lands in the Porto Maravilha Urban Operation [Propriedade pública e função social: a destinação das terras da União na Operação Urbana Porto Maravilha]	dos Santos, O.A., Werneck, M., Borba, T.R., Soares Carvalho, A.P.	2020	Urbe 12,e20200062	0
View abstract View at Publisher Related documents				
<input type="checkbox"/> 6 Institutional Evolution and the Collaborative Development of Technology Transfer Capabilities	Donegan, M., Feldman, M.	2020	International Regional Science Review	1
View abstract View at Publisher Related documents			Article in Press	
<input type="checkbox"/> 7 Discrete event simulation as a decision-making tool for end-of-life tire reverse logistics in a Brazilian city consortium	Gonçalves, A.T.T., Fagundes, L.D., Miranda, R.C., Lima, R.S.	2019	Environmental Science and Pollution Research 26(23), pp. 23994-24009	1
View abstract View at Publisher Related documents				
<input type="checkbox"/> 8 Urban Regeneration in the Brazilian urban policy agenda	Martins, M.L.R., Santos Pereira, A.L.D.	2019	European Planning Studies 27(6), pp. 1129-1145	4
View abstract View at Publisher Related documents				
<input type="checkbox"/> 9 Ensuring fuel economy performance of commercial vehicle fleets using blockchain technology	Anwar, H., Arasu, M., Ahmed, G.	2019	SAE Technical Papers 2019-April(April)	2
View abstract View at Publisher Related documents				
<input type="checkbox"/> 10 Interlinked machinery for the automated disassembly,	Noil, R., Benke, G.	2019	Proceedings of the 10th	1



Search Sources Lists SciVal Create account Sign in

3 document results

(TITLE-ABS-KEY ("urban operation") AND TITLE-ABS-KEY (consortium))

[Edit](#) [Save](#) [Set alert](#)

Search within results...

Refine results

[Limit to](#) [Exclude](#)

Open Access

- All Open Access (1) >
- Gold (1) >

[Learn more](#)

www.ucs.br/site/biblioteca/

Documents Secondary documents Patents

[View Mendeley Data \(4\)](#)

Analyze search results

[Show all abstracts](#) [Sort on: Date \(newest\)](#)

All [Export](#) [Download](#) [View citation overview](#) [View cited by](#) [Add to List](#) [Print](#) [Email](#) [Share](#)

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
<input type="checkbox"/> 1 Public property and social function: The destination of union lands in the Porto Maravilha Urban Operation [Propriedade pública e função social: a destinação das terras da União na Operação Urbana Porto Maravilha]	dos Santos, O.A., Werneck, M., Borba, T.R., Soares Carvalho, A.P.	2020	Urbe 12,e20200062	0
View abstract View at Publisher Related documents				

Web of Science™ Pesquisar Lista de itens marcados Histórico Alertas Fazer login **Registre-se**

Pesquisa avançada > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados

89 resultados de Coleção principal da Web of Science para:

Q ALL=(consortium urban operation) **Analisar resultados** **Relatório de citações** **Criar alerta**

Filtrado por:
Categorias da Web of Science: Environmental Sciences or Engineering Civil or Engineering Environmental or Urban Studies or Environmental Studies or Regional Urban Planning or Green Sustainable Science Techn... X

Limpar todos
Copiar link dos resultados da busca

Publicações Você também pode gostar de... **New**

Refinar resultados

Procurar em resultados

Filtros rápidos

- Artigos de revisão 2
- Acesso antecipado 3
- Acesso Aberto 27

0/89 **Adicionar à Lista de itens marcados** **Exportar** Relevância < 1 de 2 >

1 How urban consortium operations solve the housing issue: reflections from the cases Agua Espraiada (SP) and Porto Maravilha (RJ)
Pereira, ALD and de Oliveira, PC
2020 | REVISTA DE DIREITO DA CIDADE-CITY LAW
27 Referências

This article aims to analyze the way in which social housing is addressed in the context of large urban interventions implemented through the planning instrument called consorted urban operation. The methodological strategy adopted consists of the in-depth study of two emblematic cases of such experiences: the Consorted Urban Op... [Exibir mais](#)

Joint Urban Operation

UCS UNIVERSIDADE CEARANENSE DE CIÊNCIAS SOCIAIS E HUMANAS Scopus

Search Sources Lists SciVal Create account Sign in

97 document results

(TITLE-ABS-KEY (urban AND joint) AND TITLE-ABS-KEY (operation)) AND (LIMIT-TO (SUBJAREA , "SOCT"))

Edit Save Set alert

Search within results

Refine results

Limit to Exclude

Open Access

- All Open Access (25)
- Gold (13)
- Hybrid Gold (1)
- Bronze (5)
- Green (14)

Learn more

Year

- 2021 (2)

Author name

- Jungbluth, K.H. (7)
- Ecke, H. (5)
- Küner, E.H. (5)
- Hertz, H. (4)
- Kohn, D. (4)

View more

Subject area

- Engineering (259)
- Medicine (217)
- Social Sciences (97)
- Computer Science (95)
- Environmental Science (69)
- Earth and Planetary Sciences (51)
- Mathematics (50)
- Materials Science (35)
- Energy (32)
- Physics and Astronomy (27)

View less View all

Document type

Publication stage

Source title

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (51855)

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Date (newest)

All Export Download View citation overview View cited by Add to List

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 A multi-stage approach for optimizing the three-echelon joint newspaper distribution network of two major publishers in São Paulo, Brazil	Cunha, C.B., Guazzoli, C.S., Yoshizaki, H.T.Y., Colocoppo, D., Alzenberg, M.	2021	Case Studies on Transport Policy	0
View abstract View at Publisher Related documents			Article in Press	
2 Revitalization plans for mountain ecological villages in South Korea	Kang, H.-M., Choi, S.-J., Jeon, S.-H., Lee, C.-K., Kim, H.	2021	Environment, Development and Sustainability	0
View abstract View at Publisher			Article in Press	
5 High-volume revision surgeons have better outcomes following revision total knee arthroplasty	Roof, M.A., Sharan, M., Merkow, D., Long, W.J., Schwarzkopf, R.S.	2021	The bone & joint journal	0
View abstract View at Publisher			103-B, pp. 131-136	
6 A joint low-rank and sparse method for reference signal purification in dmb-based passive bistatic radar	Zuo, L., Wang, J., Zhao, T., Cheng, Z.	2021	Sensors	0
View abstract View at Publisher Related documents			21(11), 3607	
Show preview for Social Sciences: design of Three-Valves Towers and Effect Evaluation Based on Monitoring Data	Li, C., Ma, X., Liu, Y.	2021	IOP Conference Series: Earth and Environmental Science	0
View abstract View at Publisher Related documents			719(2), 022026	
8 Novel System Design and Implementation for the Smart City Vertical Market	Ly, Z., Chen, D., Li, J.	2021	IEEE Communications Magazine	6
View abstract View at Publisher Related documents			59(4), 9433527, pp. 126-131	
9 FlexPool: A Distributed Model-Free Deep Reinforcement Learning Algorithm for Joint Passengers and Goods Transportation	Manchella, K., Umrawal, A.K., Aggarwal, V.	2021	IEEE Transactions on Intelligent Transportation Systems	1
View abstract View at Publisher Related documents			22(4), 9325914, pp. 2035-2047	

UCS UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL

Scopus

Search Sources Lists SciVal

Create account Sign in

26 document results

(TITLE-ABS-KEY (joint) AND TITLE-ABS-KEY ("Urban Operation")) AND PUBYEAR < 2022

Edit Save Set alert

Search within results

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (4)

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Cited by (highest)

All RIS export Download View citation overview View cited by Add to List

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Joint wall mitigation and compressive sensing for indoor image reconstruction <i>Open Access</i>	Lagunas, E., Amin, M.G., Ahmad, F., Najar, M.	2013	IEEE Transactions on Geoscience and Remote Sensing 51(2), 6247-687, pp. 681-906	72
View abstract View at Publisher Related documents				
2 Adapting to Urban Warfare	Ceranowicz, A., Torpey, M.	2005	The Journal of Defense Modeling and Simulation: Applications, Methodology, Technology 2(1), pp. 3-15	9
View abstract View at Publisher Related documents				

Refine results

Open Access

- All Open Access (3) >
- Gold (1) >
- Bronze (1) >
- Green (2) >

Learn more

Year

- 2020 (1) >
- 2013 (3) >
- 2012 (1) >

UCS UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL

Scopus

Search Sources Lists SciVal

Create account Sign in

8 document results

TITLE-ABS-KEY ("Joint Urban Operation")

Edit Save Set alert

Search within results

Documents Secondary documents Patents

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Date (newest)

All Export Download View citation overview View cited by Add to List

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Social challenges and opportunities of land appreciation in Brazil [Desafios y oportunidades sociales en la valorización de la tierra en Brasil]	Neto, P.N., Antonio-Moreira, T.	2013	Bitacora Urbano Territorial 22(1), pp. 75-86	0
View abstract Related documents				
2 Urban policy in Brazil: Mismatches in the social management of land appreciation <i>Open Access</i>	Neto, P.N., Moreira, T.A.	2012	Spatium (28), pp. 1-6	0
View abstract View at Publisher Related documents				

Refine results

Open Access

- All Open Access (1) >
- Gold (1) >
- Green (1) >

Learn more

Year

- 2013 (1) >
- 2012 (1) >

Web of Science

Pesquisar Lista de itens marcados Histórico Alertas

Fazer login Registre-se

Pesquisa avançada > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados

455 resultados de Coleção principal da Web of Science para:

Q ALL=(joint urban operation)

Analisar resultados Relatório de citações Criar alerta

Filtrado por: Categorias da Web of Science: Environmental Sciences or Engineering Civil or Engineering Environmental or Urban Studies or Environmental Studies or Regional Urban Planning or Green Sustainable Science Techn...

Limpar todos Copiar link dos resultados da busca

Publicações Você também pode gostar de...

Refinar resultados

Procurar nos resultados

Filtros rápidos

- Artigos de revisão 15
- Acesso antecipado 3
- Acesso Aberto 203

0/455 Adicionar à Lista de itens marcados Exportar

Relevância 1 de 10

1 A Modal for Operation Coordination among Regional Rail Transit, Urban Metro and Bus
Liu, P
2nd International Conference on Civil Engineering, Architecture and Building Materials (CEABM 2012) | SUSTAINABLE ENVIRONMENT AND TRANSPORTATION, PTS 1-4

2 Citações
5 Referências

In order to achieve joint operation among regional rail transit, urban rail transit and major bus lines, a joint operation coordination model was set up to optimize the joint operation, based on the analysis of the operation rules and cost of three mode of transit and passenger's travel cost. Thereafter, the standard genetic algorithm was used to te ... Exibir mais

Concerted Urban Operation

UCS UNIVERSIDADE DE CASABLANCA

Scopus

Search Sources Lists SciVal Create account Sign in

13 document results

(TITLE-ABS-KEY (urban AND concerted) AND TITLE-ABS-KEY (operation))

Edit Save Set alert

Search within results

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (24803)

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Date (newest)

All Export Download View citation overview View cited by Add to list

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Sediment management on the upper rhône river: Partial lowering of verbois swiss reservoir backed up by French manoeuvres [Gestion sédimentaire du haut-rhône: Bilan 2016 de l'abaissement partiel Suisse de verbois accompagné par la France]	Pollin, T., Abadie, F., Pressiat, F.	2018	20th International Congress on Large Dams, 2018 pp. 35-50	0
2 Sediment management strategies for hydropower reservoirs in active agricultural area Open Access	Razad, A.Z.A., Abbas, N.A., Sidek, L.M., Alexander, J.L., Jung, K.	2018	International Journal of Engineering and Technology(UAE) 7(4), pp. 228-233	5

Open Access

Year

Author name

Subject area

- Environmental Science (4)
- Social Sciences (4)
- Earth and Planetary Sciences (3)
- Engineering (3)

UCS UNIVERSIDADE DE CASABLANCA

Scopus

Search Sources Lists SciVal Create account Sign in

13 document results

(TITLE-ABS-KEY (concerted) AND TITLE-ABS-KEY (urban AND operation))

Edit Save Set alert

Search within results

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (4076)

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Date (newest)

All Export Download View citation overview View cited by Add to list

Document title	Authors	Year	Source	Cited by
1 Sediment management on the upper rhône river: Partial lowering of verbois swiss reservoir backed up by French manoeuvres [Gestion sédimentaire du haut-rhône: Bilan 2016 de l'abaissement partiel Suisse de verbois accompagné par la France]	Pollin, T., Abadie, F., Pressiat, F.	2018	20th International Congress on Large Dams, 2018 pp. 35-50	0
2 Sediment management strategies for hydropower reservoirs in active agricultural area Open Access	Razad, A.Z.A., Abbas, N.A., Sidek, L.M., Alexander, J.L., Jung, K.	2018	International Journal of Engineering and Technology(UAE) 7(4), pp. 228-233	5

Open Access

Year

Author name

Subject area

- Environmental Science (4)
- Social Sciences (4)
- Earth and Planetary Sciences (3)
- Engineering (3)

Web of Science™ Pesquisar Lista de itens marcados Histórico Alertas Fazer login Registre-se

Pesquisa avançada > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados > Resultados

13 resultados de Coleção principal da Web of Science para:

ALL=(concerted urban operation) Analisar resultados Relatório de citações Criar alerta

Filtrado por: Categorias da Web of Science: Environmental Sciences or Engineering Civil or Engineering Environmental or Urban Studies or Environmental Studies or Regional Urban Planning or Green Sustainable Science Techn...

Limpar todos Copiar link dos resultados da busca

Publicações Você também pode gostar de...

Refinar resultados

0/13 Adicionar à Lista de itens marcados Exportar Relevância 1 de 1

1 Collaborative Urban Logistics - Synchronizing the Last Mile De Souza, R; Gob, M (-); Tan, P 8th International Conference on City Logistics 2014 | EIGHTH INTERNATIONAL CONFERENCE ON CITY LOGISTICS The synchronized last mile logistics concept seeks to address, through coordinated collaboration, several challenges that hinder reliability, cost efficiency, effective resource planning, scheduling and utilization; and increasingly, sustainability objectives. Subsequently, the meeting of service level and contractual commitments are competitive ... Exibir mais 30 Citações 4 Referências

20 ?

Large-scale Urban Project

UCS UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL Scopus

Search Sources Lists SciVal Create account Sign in

3,418 document results

(TITLE-ABS-KEY (large AND scale) AND TITLE-ABS-KEY (urban AND project*))

Edit Save Set alert

Search within results

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (19983)

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Date (newest)

All Export Download View citation overview View cited by Add to List

	Document title	Authors	Year	Source	Cited by
<input type="checkbox"/>	1 Large model structural uncertainty in global projections of urban heat waves Open Access	Zheng, Z., Zhao, L., Oleson, K.W.	2021	Nature Communications 12(1),3736	0
<input type="checkbox"/>	2 Spatiotemporal evolution of COVID-19 infection and detection within night light networks comparative analysis of USA and China Open Access	Small, C., Sousa, D.	2021	Applied Network Science 6(1),30	0

View abstract View at Publisher Related documents

Refine results

Limit to Exclude

Open Access

Year

Author name

Subject area

- Social Sciences (1,275)
- Environmental Science (1,003)
- Engineering (919)
- Earth and Planetary Sciences (569)

UCS UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL Scopus

Search Sources Lists SciVal Create account Sign in

951 document results

TITLE-ABS-KEY (megaproject)

Edit Save Set alert

Search within results

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (90)

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Date (newest)

All Export Download View citation overview View cited by Add to List

	Document title	Authors	Year	Source	Cited by
<input type="checkbox"/>	1 Global Collaborative Network of Skyscraper Projects from 1990 to 2010: Temporal Evolution and Spatial Characteristics	Han, Y., Li, Y., Rao, P., Taylor, J.E.	2021	Journal of Construction Engineering and Management 147(8),0002096	0
<input type="checkbox"/>	2 Megaprojects—mega failures? The politics of aspiration and the transformation of rural Kenya Open Access	Muller-Mahn, D., Mkulu, K., Kioko, E.	2021	European Journal of Development Research 33(4), pp. 1069-1090	1

View abstract View at Publisher Related documents

Refine results

Limit to Exclude

Open Access

Year

Author name

Subject area

- Social Sciences (337)
- Engineering (319)
- Business, Management and Accounting (291)

UCS UNIVERSIDADE DE CAXIAS DO SUL Scopus

Search Sources Lists SciVal Create account Sign in

232 document results

(TITLE-ABS-KEY ("urban project*") AND TITLE-ABS-KEY (large) AND PUBYEAR < 2022)

Edit Save Set alert

Search within results

Documents Secondary documents Patents View Mendeley Data (59)

Analyze search results Show all abstracts Sort on: Cited by (highest)

All RIS export Download View citation overview View cited by Add to List

	Document title	Authors	Year	Source	Cited by
<input type="checkbox"/>	1 Structure of urban movements: Polycentric activity and entangled hierarchical flows Open Access	Roth, C., Kang, S.M., Batty, M., Barthélemy, M.	2011	PLoS ONE 6(1),e15923	257
<input type="checkbox"/>	2 Critical research on eco-cities? A walk through the Sino-Singapore Tianjin Eco-City, China Open Access	Caprotti, F.	2014	Cities 36, pp. 10-17	139
<input type="checkbox"/>	3 Inhabiting Ocular Ground: Kinshasa's Future in the Light of	Boeck, F.D.	2011	Cultural Anthropology	107

View abstract View at Publisher Related documents

Refine results

Limit to Exclude

Open Access

- All Open Access (61)
- Gold (28)
- Hybrid Gold (7)
- Bronze (11)
- Green (36)

Learn more

Year

- 2021 (7)
- 2020 (20)

APÊNDICE A - BIBLIOMETRIA EXPLORATÓRIA - RESULTADOS

BIBLIOMETRIA EXPLORATÓRIA 1 - BASES DE DADOS

Keywords: (cultural AND heritage) AND (law) AND (urban AND projects)	ARTI- GOS	CITA- ÇÕES
TODAS AS ÁREAS DE PESQUISA	11	0
Scopus	11	0
Web of science	17	0

Notas: Lei de Zipt (1949) - Palavras-chave

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE ESCOPUS	INDEX (H)	QNT.
International Journal of Cultural Property	21	-
Journal of Engineering and Applied Science	23	-
International Journal of Sustainable Development and Planning	13	-
WIT Transactions on Ecology and the Environment	20	-
A/Z ITU Journal of the Faculty of Architecture	*	-
Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development	13	-
Metu Journal of the Faculty of Architecture	10	-
Urban Studies	138	-
Journal of Agricultural Engineering	15	-
Journal of Ancient History and Archaeology	1	-

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos
(*) O index do journal que não está indexado na plataforma scimago.com

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE WOS	INDEX (H)	QNT.
Journal of Agricultural Engineering	15	-
Engineering Geology for Society and Territory	*	-
Review of Regional Studies	19	-
Metu Journal of the Faculty of Architecture	10	-
Megaron Urbano	*	-
Urban Studies	138	-
Journal of Ancient History and Archaeology	1	-
Patrimonio e Memoria	*	-
Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development	13	-

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos
(*) O index do journal que não está indexado na plataforma scimago.com

ARTIGOS MAIS RECENTES (SCOPUS)	ANO	QNT.
TÍTULO / AUTORES		
Preserving the (right kind of) city: The urban politics of the middle classes in Belo Horizonte, Brazil	2020	0
Accomplishments and failures in the management of fortress Sarmizegetusa regia, a UNESCO world heritage monument	2019	0
Cultural heritage in sustainable development: Stone houses as environmental assets in the East Mediterranean	2018	0
Political economy of renewal of heritage places in Turkey [Türki'ye'de mi'ras alanlarinin yeni'lemesi ni'n poli'tik ekonomi'si']	2018	1
Development versus preservation interests in the making of a Music City: A case study of select iconic Toronto Music venues and the treatment of their intangible cultural heritage value	2017	1
The challenges on spatial continuity of urban regeneration projects: The case of Fener Balat historical district in Istanbul	2017	6
Rural landscape and cultural routes: A multicriteria spatial classification method tested on an Italian case study	2015	9
A study of spatial evolution characteristics of rural settlements and influences of landscape patterns on their distribution using GIS and RS	2014	15
Deducing the relative weight of design standards for urban spaces in valuable areas	2012	0
Site management process and urban renewal in Istanbul: Historical Peninsula	2011	0
Urban regeneration projects in Istanbul and documentary value	2011	0

ARTIGOS MAIS RECENTES (WEB OF SCIENCE)	ANO	QNT.
TÍTULO / AUTORES		
Architectural Design in Historical Areas: Urban Regeneration Areas in Istanbul	2020	0
Urban Planning Challenges in the Definition of Heritage Values in Southern Chile a Case Study Of Valdivia- A Wooden City in Southern Chile	2019	0
Preserving the (right kind of) city: The urban politics of the middle classes in Belo Horizonte, Brazil	2019	0
Accomplishments And Failures In The Management Of Fortress Sarmizegetusa Regia, A Unesco World Heritage Monument	2019	0
Cultural Corridor of Rio de Janeiro: debates and combats for the urban culture heritage in the 1970s	2018	0
Political Economy of Renewal Of Heritage Places In Turkey	2018	1
Economic Impact of a Heritage Policy on Residential Property Values in a Historic District Context: The Case of the Old City of Quebec	2018	1
Conservation of the Land Walls Protection Area by Renewal (!): Evaluating the Spatial Effects of the Law No. 5366 Through "Zeytinburnu Culture Valley Project" of Istanbul	2018	0
Cultural heritage in sustainable development Stone houses as environmental assets in the East Mediterranean	2018	0
Development versus Preservation Interests in the Making of a Music City: A Case Study of Select Iconic Toronto Music Venues and the Treatment of Their Intangible Cultural Heritage Value	2017	0

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (SCOPUS)	ANO	QNT.
TÍTULO / AUTORES		
A study of spatial evolution characteristics of rural settlements and influences of landscape patterns on their distribution using GIS and RS	2014	15
Rural landscape and cultural routes: A multicriteria spatial classification method tested on an Italian case study	2015	9
The challenges on spatial continuity of urban regeneration projects: The case of Fener Balat historical district in Istanbul	2017	6
Political economy of renewal of heritage places in Turkey [Türki'ye'de mi'ras alanlarinin yeni'lemesi ni'n poli'tik ekonomi'si']	2018	1
Development versus preservation interests in the making of a Music City: A case study of select iconic Toronto Music venues and the treatment of their intangible cultural heritage value	2017	1
Preserving the (right kind of) city: The urban politics of the middle classes in Belo Horizonte, Brazil	2020	0
Accomplishments and failures in the management of fortress Sarmizegetusa regia, a UNESCO world heritage monument	2019	0
Cultural heritage in sustainable development: Stone houses as environmental assets in the East Mediterranean	2018	0
Deducing the relative weight of design standards for urban spaces in valuable areas	2012	0
Site management process and urban renewal in Istanbul: Historical Peninsula	2011	0
Urban regeneration projects in Istanbul and documentary value	2011	0

ARTIGOS MAIS CITADOS (WEB OF SCIENCE)	ANO	QNT.
TÍTULO / AUTORES		
Rural landscape and cultural routes: a multicriteria spatial classification method tested on an Italian case study	2015	8
Andalusian Cultural Heritage and Natural Hazards Prevention	2015	2
Economic Impact of a Heritage Policy on Residential Property Values in a Historic District Context: The Case of the Old City of Quebec	2018	1
Political Economy of Renewal of Heritage Places in Turkey	2018	1
Architectural Design in Historical Areas: Urban Regeneration Areas in Istanbul	2020	0
Urban Planning Challenges in the Definition of Heritage Values in Southern Chile A Case Study of Valdivia- A Wooden City in Southern Chile	2019	0
Preserving the (right kind of) city: The urban politics of the middle classes in Belo Horizonte, Brazil	2019	0
Accomplishments and Failures in the Management of Fortress Sarmizegetusa Regia, A Unesco World Heritage Monument	2019	0
Cultural Corridor of Rio de Janeiro: debates and combats for the urban culture heritage in the 1970s	2018	0
Cultural heritage in sustainable development Stone houses as environmental assets in the East Mediterranean	2018	0

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

BIBLIOMETRIA EXPLORATÓRIA 2 - BASES DE DADOS

Keywords: (cultural heritage) AND (law) AND (rehabilitation of downtown)
TODAS AS ÁREAS DE PESQUISA

	ARTI- GOS	CITA- ÇÕES
Scopus	1	0
Web of science	0	0

Notas: Lei de Zipt (1949) - Palavras-chave

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE ESCOPUS	INDEX	QNT.
	(H)	
Journal of North African Studies	21	

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos

ARTIGOS MAIS RECENTES (SCOPUS)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Twentieth century architecture in Oran: its contemporary heritage-value	2019	0

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (SCOPUS)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Twentieth century architecture in Oran: its contemporary heritage-value	2019	0

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE WOS	INDEX	QNT.
	(H)	
-	-	-

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos

ARTIGOS MAIS RECENTES (WEB OF SCIENCE)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
-	-	-

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (WEB OF SCIENCE)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
-	-	-

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

BIBLIOMETRIA EXPLORATÓRIA 3 - BASES DE DADOS

Keywords: (cultural heritage) AND (rehabilitation of downtown) AND (public management)
TODAS AS ÁREAS DE PESQUISA

	ARTI- GOS	CITA- ÇÕES
Scopus	1	0
Web of science	0	0

Notas: Lei de Zipt (1949) - Palavras-chave

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE ESCOPUS	INDEX	QNT.
	(H)	
International Development Planning Review	30	-

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos

ARTIGOS MAIS RECENTES (SCOPUS)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Reclaiming Cairo's downtown district: Contesting the nineteenth- and early twentieth-century European Quarter	2010	6

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (SCOPUS)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Reclaiming Cairo's downtown district: Contesting the nineteenth- and early twentieth-century European Quarter	2010	6

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE WOS	INDEX	QNT.
	(H)	
-	-	-

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos

ARTIGOS MAIS RECENTES (WEB OF SCIENCE)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
-	-	-

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (WEB OF SCIENCE)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
-	-	-

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

BIBLIOMETRIA EXPLORATÓRIA 4 - BASES DE DADOS

Keywords: (industrial archaeology) AND (law) OR (public management)

TODAS AS ÁREAS DE PESQUISA	ARTI- GOS	CITA- ÇÕES
Scopus	8	0
Web of science	0	0

Notas: Lei de Zipt (1949) - Palavras-chave

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE ESCOPUS	INDEX (H)	QNT.
Archaeological Dialogues	28	-
Siberian Historical Research	3	-
European Research Studies Journal	31	-
Comunicacoes Geologicas	13	-
Quaternary International	100	-
Post-Medieval Archaeology	12	-
Archeologia Medievale	9	-
Forum Qualitative Sozialforschung	40	-
-	-	-
-	-	-

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE WOS	INDEX (H)	QNT.
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos

ARTIGOS MAIS RECENTES (SCOPUS)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Heritage in danger. the collapse of commercial archaeology in Spain	2019	3
Urban culture in the state of Bohai	2018	0
Urban planning in the territory of medieval bolgar	2017	0
Lousal: An old mine, a recent dream, a new reality [Lousal: Uma antiga mina, um sonho recente, uma nova realidade]	2014	1
Interdisciplinary characterisation and environmental imprints of mining and forestry in the upper Durance valley (France) during the Holocene	2014	12
An archaeology of poverty: Architectural innovation and pauper experience at Madeley Union Workhouse, Shropshire	2013	5
Archaeological research on fortified earthworks in France and Italy. Present state of knowledge and problems [Per la storia della ricerca archeologica recente sulle fortificazioni in terra in Francia e in Italia. Stato delle conoscenze e dei problemi]	2013	2
The memory of work and the future of industrial heritage: New issues five years later	2011	8
-	-	-
-	-	-

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS RECENTES (WEB OF SCIENCE)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (SCOPUS)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Interdisciplinary characterisation and environmental imprints of mining and forestry in the upper Durance valley (France) during the Holocene	2014	12
The memory of work and the future of industrial heritage: New issues five years later	2011	8
An archaeology of poverty: Architectural innovation and pauper experience at Madeley Union Workhouse, Shropshire	2013	5
Heritage in danger. the collapse of commercial archaeology in Spain	2019	3
Archaeological research on fortified earthworks in France and Italy. Present state of knowledge and problems [Per la storia della ricerca archeologica recente sulle fortificazioni in terra in Francia e in Italia. Stato delle conoscenze e dei problemi]	2013	2
Lousal: An old mine, a recent dream, a new reality [Lousal: Uma antiga mina, um sonho recente, uma nova realidade]	2014	1
Urban culture in the state of Bohai	2018	0
Urban planning in the territory of medieval bolgar	2017	0
-	-	-
-	-	-

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (WEB OF SCIENCE)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

BIBLIOMETRIA EXPLORATÓRIA 5 - BASES DE DADOS

Keywords: (land AND readjustment) AND (urban AND projects)

TODAS AS ÁREAS DE PESQUISA	ARTI- GOS	CITA- ÇÕES
Scopus	24	0
Web of science	21	0

Notas: Lei de Zipt (1949) - Palavras-chave

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE ESCOPUS	INDEX (H)	QNT.
Chinese Geographical Science	32	1
Journal of Urban Planning and Development	39	1
Cities	81	1
Habitat International	69	2
Nongye Gongcheng Xuebao/Transactions of the Chinese Society of Agricultural Engineering	46	2
Journal of Urban Technology	36	1
Ocean and Coastal Management	77	1
Journal of Urban Planning and Development	39	1
Journal of Ecology and Rural Environment	14	1
Town Planning Review	36	1

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos

PERÍODO	2010	2020
JOURNALS // BASE WOS	INDEX (H)	QNT.
Land Use Policy	103	-
Chinese Geographical Science	32	-
Journal of Urban Planning and Development-ASCE	39	-
Habitat International	69	4
Cities	81	-
Natural Hazards Review	52	-
Ocean & Coastal Management	77	-
-	-	-
-	-	-
-	-	-

Notas: Lei de Bradford (1949) - Por periódicos

ARTIGOS MAIS RECENTES (SCOPUS)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Analysis of influencing factors of cultivated land fragmentation based on hierarchical linear model: A case study of Jiangsu Province, China	2020	0
An identification of the neighbourhood renewal process in tehran: Case study — khoob-bakht neighbourhood, tehran, iran	2019	0
Ecological risk assessment in Southwest China based on multiple risk sources	2018	0
Potenziale städtischer Gewerbebrachflächen für eine integrierte Stadtentwicklung: Monitoring für ein nachhaltiges Flächenmanagement am Beispiel der wieder wachsenden Stadt Leipzig	2018	2
Pilot land readjustment in Brunei: Features of Kiulap Project as a new approach to urban development	2018	0
Size distribution of urban blocks in the Tokyo Metropolitan Region: estimation by urban block density and road width on the basis of normative plane tessellation	2018	3
Analysis of changes in land use pattern in Xuzhou city and simulation of its spatial expansion	2017	4
A study on planning characteristic of land readjustment by central area revitalization project in reconstructed city from war damaged	2017	0
Real estate market led land development strategies for regional economic corridors - A tale of two mega projects	2015	10
Planning for urban renewal: Public/private initiatives in Bogota, Colombia, 2000–2014	2015	1

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS RECENTES (WEB OF SCIENCE)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
From Closed to Claimed Spaces for Participation: Contestation in Urban Redevelopment Induced-Displacements and Resettlement in Kigali, Rwanda	2020	0
Potential Performance of Commercial Urban Brownfield Sites in Integrated Urban Development - Monitoring for Sustainable Land-Use Management Based on the Example of the City of Leipzig	2018	2
Size distribution of urban blocks in the Tokyo Metropolitan Region: estimation by urban block density and road width on the basis of normative plane tessellation	2018	2
A Feasibility Study of Land Readjustment Projects in Afghanistan by Developing and Applying Gaming Simulation	2016	1
Construction of Shinkansen and Urbanization of Sakudaira as a Modern City: Three Analytical Axes of City Planning	2016	2
Real estate market led land development strategies for regional economic corridors - A tale of two mega projects	2015	9
Cooperative Land Readjustment a Bottom-up Strategy for Reconstructing Areas of Unplanned Urban Development	2015	0
Self-financing land and urban development via land readjustment and value capture	2014	7
Land readjustment for upgrading Indonesian kampung: a proposal	2014	1
Sustainable management of coastal lands: A new approach for Turkish coasts	2014	7

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (SCOPUS)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Land use change and anthropogenic driving forces: A case study in Yanhe River Basin	2011	36
Potential application of land readjustment method in urban renewal: Analysis for Turkey	2011	23
Self-financing urbanization: Insights from the use of Town Planning Schemes in Ahmadabad, India	2013	17
Self-financing land and urban development via land readjustment and value capture	2014	13
Spatio-temporal differentiation of land consolidation investment in China from 2006 to 2012	2014	12
Real estate market led land development strategies for regional economic corridors - A tale of two mega projects	2015	10
Potential calculation and time-series zoning for rural residential land consolidation at county scale	2013	9
Homeowner Involvement, Land Readjustment, and Sustainable Urban Regeneration in Hong Kong	2012	8
Sustainable management of coastal lands: A new approach for Turkish coasts	2014	7
Turkish land readjustment: Good practice in urban development	2010	6

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

ARTIGOS MAIS CITADOS (WEB OF SCIENCE)

TÍTULO / AUTORES	ANO	QNT.
Public land development as a strategic tool for redevelopment: Reflections on the Dutch experience	2013	65
Land use change and anthropogenic driving forces: A case study in Yanhe River Basin	2011	32
Potential Application of Land Readjustment Method in Urban Renewal: Analysis for Turkey	2011	20
Institutional capacities in the land development for housing on greenfield sites in Istanbul	2010	19
Self-financing urbanization: Insights from the use of Town Planning Schemes in Ahmadabad, India	2013	13
Use of land pooling and reconstitution for urban development: Experiences from Gujarat, India	2013	13
Real estate market led land development strategies for regional economic corridors - A tale of two mega projects	2015	9
Out of Sync: World Bank Funding for Housing Recovery, Postdisaster Planning, and Participation	2014	8
Self-financing land and urban development via land readjustment and value capture	2014	7
Sustainable management of coastal lands: A new approach for Turkish coasts	2014	7

Notas: Lei de Lotka (1926) - Por artigos

Re: Pesquisa acadêmica - processo de Tombamento da MAESA

Rosana Aparecida Guarese <raguarese@caxias.rs.gov.br>

Seg, 21/09/2020 10:50

Para: Sílvia Nunes, arquiteta <arq.silvianunes@live.com>

Ok, pode utilizar os materiais para o fim solicitado.

Bom dia

Rosana Guarese

De: "Sílvia Nunes, arquiteta" <arq.silvianunes@live.com>

Para: "raguarese" <raguarese@caxias.rs.gov.br>

Enviadas: Sábado, 19 de setembro de 2020 22:20:46

Assunto: Pesquisa acadêmica - processo de Tombamento da MAESA

Olá arq. Rosana Guarese

Diretora SMC DIPPAHC

Ao cumprimentá-la, solicito a disponibilização de cópia de alguns documentos públicos constantes do processo administrativo 2011/0016677 que trata do Tombamento da MAESA - para uso com finalidade acadêmica para a minha dissertação de mestrado em Direito Ambiental na Universidade de Caxias do Sul - conforme anexo.

Os documentos que interessam à pesquisa são: Ata do Compahc, histórico da aquisição do imóvel pelo Governo do RS, ficha de Inventário da MAESA, Declaração de Tombamento e Matrículas do Imóvel que constam a averbação do Tombamento da MAESA.

Grata.

... Sílvia Rafaela Scapin Nunes ...

Arquiteta e Urbanista | CAU/RS A 48.097-5

Caxias do Sul - RS | Fone: (54) 9.9965.9950

APÊNDICE C – Autorização para o uso de imagens do Acervo AHMJSA

Registro fotográfico do painel completo da obra de Aldo Locatelli



Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami – AHMJSA

Autoria: Mário André Coelho de Souza. Data: 14/12/2004

Fundo: Arquivo da Prefeitura Municipal de Caxias do Sul. Grupo: Assessoria de Imprensa.

Série: Registros Fotográficos

Pastas: Arq_PM / Comunicacao_Institucional / 15_01_01_fot_com_adm_Pepe_Vargas_2001_2004 / CD 20 / Painel_Aldo_Locatelli_Completo_Centro_Administrativo



Prefeitura Municipal de Caxias do sul



DECLARAÇÃO DE USO DE IMAGENS

Por este termo, declaro que reproduzi e utilizarei a imagem dos documentos abaixo relacionados cedidos pelo Setor Arquivo Público do Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami, comprometendo-me a usá-los conforme o declarado neste termo sob pena da lei.

1. Relação das imagens dos documentos:

Descrição: Painel Aldo Locatelli

Fundo: Arquivo da Prefeitura Municipal de Caxias do Sul

Grupo: Assessoria de Imprensa

Série: Registros Fotográficos

Autoria: Mário André Coelho de Souza

Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami – AHMJSA

Data: 14/12/2004

Forma de reprodução: imagem digital

Total de documentos reproduzidos: uma fotografia

2. Finalidade de uso: Dissertação – Mestrado em Direito Ambiental

3. Nome do usuário/Instituição: Sílvia Nunes

Fone e Email: (54) 99965-9950 / arq.silvianunes@live.com

4. Taxa de uso: Isento

5. Normas de Uso de Acervo:

Visando resguardar o interesse público e cumprir a legislação vigente sobre o direito autoral – Lei 9.610/98, e de acordo com a política nacional de arquivos públicos e privados – Lei 8.159/91, o usuário acima mencionado compromete-se a citar a autoria do documento reproduzido, bem como o nome da instituição que detém a guarda do original. Em caso de citação de qualquer documento do acervo, o usuário compromete-se a realizar a indicação de fonte, autoria, local, data do documento e acervo. É obrigatório manter a integridade da imagem do documento original. Estará sujeito à responsabilidade penal, civil e/ou administrativa aquele que utilizar os documentos reproduzidos de forma indevida. É vedada a transferência das imagens cedidas e da autorização do Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami para terceiros.

Em caso de dúvida, entre em contato com a administração do AHMJSA para solicitar esclarecimentos através do (54) 3901.1405 e e-mail: arquivopublico@caxias.rs.gov.br.

Caxias do Sul, 22 de março de 2021.

Assinatura do pesquisador

APÊNDICE D

PRINCÍPIOS DE DIREITO ASSOCIADOS À FUNÇÃO SOCIAL DA CIDADE

Relação dos princípios de Direito associados ao Patrimônio Cultural, ao Direito Ambiental e Urbanístico e, ainda, aqueles concernentes aos Grandes Projetos Urbanos quando se associam a construção de uma cidade sustentável.

a) IPHAN – Política de Patrimônio Cultural Material (PPCM), Portaria 375/2018, art. 2º.

Quadro 1 - Princípios relacionados ao patrimônio cultural material pelo IPHAN

Princípios	Descrição
Princípio da Prevenção	Deve ser garantido o caráter prévio e sistemático da apreciação, acompanhamento e avaliação das obras ou intervenções e atos suscetíveis de afetar os bens culturais materiais patrimonializados;
Princípio da Precaução	Não se pode intervir em um bem cultural material patrimonializado antes de demonstrar que a ação não será adversa ao bem;
Princípio da Ressignificação	Constantemente novos significados são atribuídos ao patrimônio cultural material que, em consequência, deve ser entendido para além de um registro do passado;
Princípio da Responsabilidade Compartilhada	É competência comum da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios proteger o patrimônio cultural material;
Princípio da Colaboração	A preservação do patrimônio cultural material exige a colaboração e cooperação entre as diferentes esferas do Poder Público e sociedade;
Princípio da Participação Ativa	Deve ser assegurada à sociedade a participação ativa na elaboração de estratégias para a preservação do patrimônio cultural material;
Princípio da Atuação em Rede	A gestão do patrimônio cultural material ganha escala e qualidade quando estabelece redes entre instituições, públicas e privadas, sociedade organizada e profissionais da área de preservação;
Princípio do Desenvolvimento Sustentável	A geração atual deve ser capaz de suprir suas necessidades, sem comprometer a capacidade de atender as necessidades das futuras gerações;
Princípio da Integração	O meio ambiente é fruto da interação do conjunto de elementos naturais e culturais, que propiciam o desenvolvimento da vida em todas as suas formas;
Princípio do Direito à Cidade	Todos têm direito a um ambiente urbano que garanta o usufruto da estrutura, dos serviços, equipamentos e espaços públicos e comunitários da cidade de forma equânime e inclusiva;
Princípio do Acesso Equitativo	Todos têm direito de utilizar, de forma equilibrada, os bens culturais materiais patrimonializados e os recursos do meio ambiente;
Princípio da Reparação	Todo dano sofrido por um bem cultural material patrimonializado, sempre que possível, deverá ser reparado;
Princípio do Respeito às Diversidades locais e regionais	O reconhecimento e a consideração da diversidade geográfica, socioeconômica e cultural são a base de uma Política justa e equânime;
Princípio da Transversalidade	Há necessidade de articulação e de envolvimento harmonizado de todas as políticas setoriais que influenciam ou dizem respeito ao patrimônio cultural material;
Princípio do Direito à Informação	O conhecimento produzido a respeito do patrimônio cultural material deve ser disponibilizado, em linguagem e meios acessíveis, à Sociedade;
Princípio do Direito ao Controle Social	O Cidadão é parte legítima para monitorar as ações decorrentes da PPCM.

Fonte: Adaptado de IPHAN, Portaria 375/2018, art. 2º.

b) Princípios de Direito Ambiental específicos atribuídos ao meio ambiente cultural

Quadro 2 - Princípios da tutela do meio ambiente cultural

(continua)

Princípios	Descrição
Princípio da Prevenção	“Na hierarquia de objetivos visados pelo Direito Ambiental, o primeiro deles é, sem dúvida, evitar o dano. É um direito de antecipação, graças ao qual se procura inibir condutas que venham a causar danos e até mesmo pôr em risco valores ambientais.”
Princípio da Precaução	“O princípio da precaução é filho do princípio da prevenção, ou seja, é fruto da construção aprimorada de uma diretriz do Direito Ambiental aplicada às atividades humanas, especialmente aquelas que envolvem recursos naturais (ou mesmo culturais) e tecnologia. [...] a precaução, [...] importa em antecipação [...] na medida em que busca cautelas relacionadas a atividades e/ou comportamentos em relação aos quais a ciência ainda não detém uma gama razoável de informações a respeito das possíveis consequências nocivas daquela atividade.”
Princípio Poluidor-Pagador	“[...] esse princípio reza, em síntese, que o causador da poluição e da degradação dos recursos ambientais deve ser o responsável principal pelas consequências de sua ação ou omissão. [...] A construção do princípio parte da constatação de que, durante o processo produtivo, são produzidas externalidades negativas. Com a aplicação do princípio do poluidor-pagador, procura-se corrigir esse custo adicionado à sociedade [...]”
Princípio da Função Social da Propriedade	“A proteção ambiental passa pela ininterrupta tensão com o direito de propriedade [...] Devido à indissociável conexão entre o direito de propriedade e a preservação ambiental [...] encarando-a como desdobramento da função ambiental.” Destaca-se “a existência de dois possíveis critérios – um subjetivo, de pertencimento do bem a um ente público; outro objetivo, relativo à capacidade do bem de realizar diretamente um interesse público”
Princípio da Equidade ou da Solidariedade Intergeracional	“Inspirada na Carta de Estocolmo de 1972, cujo preâmbulo e o princípio primeiro referem-se expressamente ao compromisso com as futuras gerações, a nossa Lei Maior [Constituição Federal] compromete-se com a solidariedade já no seu art. 3º, quando escreve dentre os objetivos fundamentais da República Federativa do Brasil, a construção de uma sociedade ‘livre, justa e <i>solidária</i> .’ [...] Esse princípio de direito internacional possui uma inegável abertura temporal e espacial. Ao aludir à cooperação entre os povos, o Constituinte compromete-se com o diálogo translocal.”

(conclusão)

Princípios	Descrição
Princípio da Preservação no Próprio Sítio e ao Entorno	“Importa conservar o <i>locus</i> de origem onde o bem cultural está inserido, especialmente os bens protegidos por Tombamento e seu entorno legal, inclusive as zonas de proteção e as ambiências dos imóveis de reconhecido valor histórico e cultural. Conforme no art. 7º da Carta de Veneza, ‘o monumento é inseparável da história de que é testemunho e do meio em que se situa. Por isso, o deslocamento de todo o monumento ou de parte dele não pode ser tolerado, exceto quando a salvaguarda do monumento o exigir ou quando o justificarem razões de grande interesse nacional ou internacional.”
Princípio do Uso Compatível com a Natureza do Bem	“Considera que o melhor meio de preservação de um bem imóvel é atribuir-lhe uma função útil à sociedade, pois é na utilização de um edifício por pessoas que confere ao bem sua melhor conservação. Salvo o caso de usos não compatíveis com as características históricas e arquitetônicas do bem, que venham a infligir danos para sua conservação ou integridade. Considera-se também, o pressuposto de intangibilidade no caso de sítios arqueológicos. Inclusive, pode-se prever a avaliação de impactos ambientais na forma da lei.”
Princípio <i>Pro Monumento</i>	“Os bens do patrimônio cultural ou natural, são associados a um direito social à cultura e, mesmo que não tenha sido reconhecido formalmente, podem ser merecedores de tutela, inclusive por via judicial, como alude o art. 216, CF/88 e Lei da Ação Civil Pública.”
Princípio da Valorização Sustentável	“Relacionado à equidade intergeracional para o desenvolvimento sustentável definido pelo Relatório Brundtland (1987), como àquilo que atende às necessidades presentes, sem comprometer as necessidades e aspirações humanas das gerações futuras. Pressupõe uma política de valorização sustentável dos bens culturais através da compatibilidade com o meio ambiente, referente à produção, ao consumo sustentável e ao consumo cultural pela sociedade tal como o turismo cultural. Considera a pluralidade de soluções e as cinco dimensões de sustentabilidade são ecológica, cultural, social, espacial e econômica, associados aos benefícios que vinculam-se à formação espiritual da pessoa humana.”
Princípio da Participação da População	“Alude que a comunidade é legitimada (art. 216-A, CF/88) como a melhor guardiã do Patrimônio Histórico e Cultural, pois é ele quem cria, convive e se beneficia dos bens e das manifestações culturais. Portanto, deve haver transparência e compartilhamento das informações como política cultural.”

Fonte: Adaptado de MARCHESAN, 2007, p. 112-197 e MARCHESAN, 2013, p. 97-123.

c) Princípios de Direito Urbanístico

Quadro 3 - Princípios do direito ambiental urbanístico

Princípios	Descrição
Princípio da Sustentabilidade	Instrumento de garantia do desenvolvimento da cidade socialmente inclusiva para as presentes e futuras gerações, tal como o direito à terra, à moradia, ao saneamento ambiental, à infraestrutura de transportes e serviços, ao trabalho, à cultural e ao lazer. Trata-se de um princípio em constante construção científica na busca de equilíbrio ecológico e ambiental.
Princípio do Urbanismo como Função Pública	Permite ao Poder Público regulamentar a função social da propriedade pública ou privada, assegurando o interesse público e o bem estar coletivo, de modo a assegurar a cidadania e a dignidade da pessoa humana.
Princípio da Conformação da Propriedade Urbana e Rural	Instrumento de Direito que estabelece os parâmetros urbanísticos da forma de uso da propriedade urbana e rural, tais como limitações e regras do Direito de Propriedade, para assegurar o interesse público e a função social da propriedade.
Princípio da Afetação da Mais Valia ao Custo da Urbanização	Nos atos de urbanização, praticado pelo Poder Público, permite que os custos oriundos possam ser compensados pelos particulares, até o limite das melhorias incrementadas e da valoração da propriedade imóvel.
Princípio da justa distribuição dos benefícios e ônus derivados da atuação urbanística	Os benefícios da intervenção urbanística devem ser solidários e equitativos, de modo a resultar no bem-estar de toda a coletividade, incidindo também sobre o ônus decorrente das intervenções.
Princípio da participação popular na definição e na alteração do Plano Diretor ou projeto de cidade	Como norma objetiva do <i>dever-ser</i> – como previsão e exigência do que deve acontecer no ordenamento jurídico, sendo legítima e necessária a participação da população na elaboração, execução e acompanhamento dos planos, programas e projetos que decidem sobre o desenvolvimento urbano.

Fonte: Adaptado de RECH; RECH, 2016, p. 166-186.

ANEXOS

ANEXO A – COMPAHC: UAB – Pedido de Tombamento da MAESA

ANEXO B – COMPAHC: ATA da Reunião Ordinária

ANEXO C – COMPAHC: Recomendação de Tombamento da MAESA

ANEXO D – DIPPAHC: Ficha de Inventário da MAESA

ANEXO E – Lei de Doação – Lei Estadual nº 14.617/2014

ANEXO F – Declaração de Tombamento da MAESA

ANEXO G – Criação da Comissão Especial – Decreto Municipal nº 17.284/2014

ANEXO H – Matrícula e Escritura do Imóvel

ANEXO I – Termo de Compromisso do Estado RS com o Município de Caxias do Sul

ANEXO J – Projeto de Intervenção – Programa de Necessidades e Cronograma

ANEXO K – Revista EXAME. Guia de Imóveis 2018 (trechos da reportagem)



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
GABINETE DO PREFEITO
FORMULARIO DE REQUERIMENTO - Ocorrência 1

11/05/2011 17:33:33



Processo nº. 2011016677

Digitos p/ consulta na Internet:

Assunto PARECERES
Data de Abertura 11/05/2011 17:33
Existe Documento Físico? Sim

Identificação do Requerente

Nome do Requerente UNIAO DAS ASSOCIACOES DE BAIROS UAB
CPF/CNPJ 90.774.159/0001 56
Código Único 157527

Dados de Endereço

Logradouro RUA LUIZ ANTUNES, 80
Bairro PANAZZOLO
CEP 95080-000
Município CAXIAS DO SUL
UF RS

Dados de Contato

E-Mail contabiliza@finger.com.br
Telefone 54.32194281

Observações

SOLICITA TOMBAMENTO DO PRÉDIO DA ANTIGA METALÚRGICA ABRAMO EBERLE S/A, - MAESA.

Data


UNIAO DAS ASSOCIACOES DE BAIROS UAB



União das Associações de Bairros de

Caxias do Sul UAB

Fone: 54. 3219.4281

Caxias do Sul, 11 de maio de 2011

Exmo. Sr. José Ivo Sartori
Prefeito Municipal de Caxias do Sul,

A União das Associações de Bairros, membro integrante do COMPAHC, agindo em função de seu compromisso de atuar pelos interesses da comunidade caxiense, vem, mui respeitosamente, dirigir-se a Vossa Excelência com o intuito de solicitar o tombamento do prédio da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S/A – **MAESA**.

O pedido justifica-se pelo fato de estar o bem perfeitamente enquadrado nos critérios de salvaguarda estabelecidos pelo COMPAHC, requisito legal indispensável para efetivação do tombamento, merecendo, ao nosso ver, a tutela do Estado, especialmente por seu valor histórico, arquitetônico e evocativo.

Vindos nas grandes levas de imigrantes, no final do século XIX, os Eberle foram indiscutivelmente uma força propulsora no desenvolvimento de Caxias do Sul e região. Partiram de Monte Magré, Vicenza, Itália, em 1884, para dedicarem-se à agricultura na Colônia Caxias.

De pequenos proprietários, passaram a ser um dos mais emblemáticos nomes da força empresarial em nosso Município. Em função dos novos tempos, fizeram necessárias novas formas de expansão e na década de 1930, foi construído o pavilhão sobre as Ruas Os 18 do Forte e Borges de Medeiros. Já, na década seguinte, inaugurou-se o grande edifício de cinco andares com fachada para a Rua Sinimbu.

O processo de mudanças internas na Metalúrgica Eberle culminou na construção de outra fábrica, em 1948, a já citada **MAESA**, um dos poucos e, sem dúvida, dos mais significativos edifícios industriais de Caxias do Sul, segundo a arquiteta Ana Elisia da Costa e que representa um projeto exitoso.

O prédio em questão é um elemento integrante da paisagem urbana, da história e da identidade de Caxias do Sul, sendo um ponto de referência no contexto da cidade. Entendemos que sua destinação futura pode trazer ainda relevantes contribuições para a sociedade caxiense e por esse motivo, reiteramos a solicitação de tombamento pelo patrimônio histórico do Município do citado bem, medida que, além de preservá-lo, facilitará os trâmites de revitalização da referida área.

Importante salientar que os prédios que compõem o conjunto que possui fachada para a Rua Sinimbu, juntamente com alguns elementos, como o relógio e a réplica do prédio da funilaria, bem como o "palacete", situado à Rua Sinimbu, sob nº 1549, que serviu de residência para sua família, já foram tombados pelo patrimônio histórico municipal em 2006.

Seguem, anexas, fotografias da edificação, bem como outros dados que julgamos relevante para o processo.

Sem mais para o momento, aguardamos pronunciamento de Vossa Excelência e o encaminhamento das providências necessárias, enquanto agradecemos a atenção dispensada.

Cordialmente,


Daltra da Rosa Maciel
Presidente da UAB


Rúgeri Nesi
Conselheiro Titular COMPAHC



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49

Aos dez dias do mês de agosto de dois mil e onze, às nove horas, no anfiteatro Vereador Marino Kury, da Câmara de Vereadores de Caxias do Sul, realizou-se reunião ordinária do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural presidida pelo arquiteto Gustavo De Carli, o qual iniciou a reunião dando boas vindas a todos e lembrando a peculiaridade da pauta com a participação especial dos procuradores do Estado do Rio Grande do Sul, Rafael Cândido Velasques Orozco – Coordenador da 2ª Procuradoria Regional, em Caxias do Sul - e Paulo Roberto Basso - Assessor do Gabinete da Procuradoria-Geral do Estado, em Porto Alegre - para explanação acerca do tombamento da antiga Metalúrgica Abramo Eberle – processo número 2011016677. Os procuradores distribuíram material informativo sobre o assunto a todos os conselheiros, além da cópia que será juntada ao referido processo. O Coordenador da 2ª Procuradoria Regional do Estado do Rio Grande do Sul, Rafael C.V. Orozco relatou: “Paulo Basso agradece o convite do Conselho, um importante órgão da comunidade caxiense. Esclarece que a Procuradoria Geral do Estado do Rio Grande do Sul tem como missão zelar pelo patrimônio público e que fará um relato a respeito da situação do imóvel onde funcionou a antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A., ora propriedade do Estado. Abordará as conseqüências jurídicas advindas do fato; a possibilidade de preservação dos aspectos histórico-culturais da área; e encaminhamento de uma proposta de solução. Elucidou: “o Estado do RS promovia uma execução fiscal, um processo público, buscando a cobrança de impostos estaduais (ICMS) da Mundial S.A Produtos de Consumo. Em determinado momento do processo, uma estratégia conduzida pela Procuradoria Regional, na pessoa do Dr. Rafael Orozco, constatou a necessidade da melhor conveniência para o Estado de fazer a adjudicação dessa área, que estava penhorada em um processo de execução fiscal que cobrava dívida de ICMS, não havendo outro gravame nas matrículas dos imóveis. A possibilidade do Estado receber o seu crédito, ao invés de receber em dinheiro, que é sempre o objetivo do processo, foi pela via da adjudicação, concretizado no processo judicial pela PGE. A avaliação feita por perito judicial apurou valor que era compatível com os dados dos registros contábeis da empresa Mundial. O Estado adjudicou o imóvel em 16/12/2010 pelo valor de 30 milhões e 60 mil reais. O montante quitou valores devidos de ICMS pela empresa anterior proprietária. Justamente por ter esse valor elevado, a adjudicação é uma medida de exceção, pois o Estado não adjudica imóveis para fazer patrimônio e deixar os imóveis sob sua administração, pelas dificuldades próprias do Estado, a não ser que ele precise dar uma destinação específica para aquele imóvel. Sempre que há adjudicação, como essa que ocorreu, a ideia é sempre a de colocar o imóvel no mercado e transformá-lo em um ativo para o Estado que é a finalidade da cobrança de impostos. Em seguida, a PGE passou a planejar a destinação desse imóvel, visando à construção de uma sede própria em Porto Alegre, pois o espaço que ocupa junto ao Centro Administrativo está com sua estrutura defasada. A PGE decidiu realizar uma licitação do imóvel em Caxias, colocando-o no mercado, para eventuais interessados em adquiri-lo, alienando o imóvel em Caxias mediante a área a ser construída em Porto Alegre. Esse foi o planejamento, pois até aí não havia nenhuma restrição em relação ao imóvel. Esses procedimentos estão em pleno andamento, estamos em fase de elaboração dos projetos em Porto Alegre, para daí encaminhar a licitação, em um prazo de seis a sete meses. Logo depois tomamos conhecimento de que as Associações de Bairros estariam propondo o tombamento da área do imóvel pelo Município, e mais recentemente, esse Conselho formalizou essa notícia ao Coordenador da Procuradoria Regional em Caxias do Sul, o Dr. Orozco, de que o tema estava sob análise do Conselho, para tombamento pelo Município. É nesse contexto que a PGE gostaria de esclarecer: o tombamento no âmbito municipal, em relação ao Estado, tem diferença quanto



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

3

4

50 ao tombamento de um bem próprio que o município faça em relação a um particular.
51 Quando o município tomba um bem de um particular, a propriedade do bem continua
52 disponível para o particular, que pode inclusive alienar esse bem. Mas quando o município
53 faz o tombamento em relação a uma esfera pública, como o Estado, segundo a legislação
54 que regula a matéria, o decreto nº 2517 artigo 11, torna o bem inalienável, sem possibilidade
55 de o Estado utilizar economicamente o bem. Como o tombamento é uma restrição
56 administrativa em relação ao particular, podendo ser parcial, preservando algum cenário do
57 bem, ele enseja o dever do ente que vai tomba de indenizar o particular na proporção que
58 retira a fruição da propriedade. No caso do tombamento em relação ao Estado, que perderia
59 uma das faculdades da propriedade que é a disposição do bem, a restrição da propriedade do
60 Estado seria total. Então, neste caso, em o que município opta pelo tombamento, o dever do
61 município é de indenização total do Estado em relação a essa área. Então, esse é um
62 problema que deve ser considerado aqui na análise do Conselho, porque em propor isso o
63 município deveria providenciar em sua dotação orçamentária, através da Lei de Orçamento,
64 aprovada na Câmara de Vereadores, uma reserva do valor a ser indenizado ao Estado, que é
65 no mínimo o valor que o Estado adjudicou o imóvel, 30 milhões, mas que pelas regras do
66 tombamento, tem de ser o valor de mercado, que estimamos em 30 a 50 milhões. Então o
67 município teria de deixar de usar esse valor para outras áreas do município, reservar esse
68 valor para proceder à cogitação de tombamento da área. Até porque, a Secretaria de Cultura
69 do Estado, já consultada, concluiu que os aspectos identificados como de interesse histórico-
70 cultural são de natureza estritamente municipal e não estadual. A PGE imagina que poderia
71 dar um encaminhamento nesse assunto, por uma via conciliatória, no sentido de preservar o
72 valor econômico da área para o Estado e zelar pela preservação dos aspectos histórico-
73 culturais. No sistema jurídico brasileiro existem outras formas, além do tombamento, de
74 preservação histórico-cultural de bens que tenham esse apelo e essa natureza. Pelo que
75 temos acompanhado pelo município de Caxias, já estivemos visitando o Prefeito, já tivemos
76 contato com o Secretário da Cultura, Antonio Feldmann, também com a diretora do
77 Departamento de Memória e Patrimônio, Liliana Henrichs, o Município, através do poder
78 executivo, já tem essa conduta de fazer a preservação histórico-cultural de bens que tenham
79 esse caráter. A própria legislação que examinamos de Caxias, através do Plano Diretor, já
80 fez um inventário dos bens que tem esse aspecto, que é o caso da Antiga MAESA, ela está
81 lá em um dos anexos, o Anexo 13 do Plano Diretor, como um dos bens que merece atenção
82 do município na preservação. Isso já é uma restrição administrativa que impõe ao
83 proprietário dos bens que estão ali catalogados que antes de fazer qualquer incidência nesse
84 imóvel seja de qualquer natureza, reforma, modificação, destruição, construção, de fazer
85 uma consulta ao município, de como deve conduzir nesse sentido, se é possível demolir
86 totalmente, se há necessidade de preservar algum aspecto do patrimônio para garantir sua
87 história. Esse aspecto já existe na legislação de Caxias, no Plano Diretor, está posto ali no
88 artigo 29.1, no art. 58, no anexo 13 na Lei Complementar nº 290, de 2007. Esse imóvel da
89 antiga MAESA já está lá catalogado, inventariado expressamente, e tem essa exigência da
90 preservação. Qualquer incidência que se faça necessita da prévia autorização do município
91 para que sejam definidos os limites em que pode ser modificado esse prédio. Ou seja, não há
92 necessidade de ir para essa medida mais radical, mais restritiva do direito à propriedade, que
93 é o tombamento, para alcançar o objetivo de preservação histórico-cultural. Talvez não haja
94 necessidade de preservar internamente todos os pavilhões, mas seria possível, por exemplo,
95 considerar a preservação das fachadas, da década de 1940. E também, há a possibilidade de
96 o município estabelecer que, na eventual destinação econômica seja ali garantido um
97 memorial da indústria, a preservação da fachada histórica. Tudo isso é possível sem
98 necessidade de tombamento, restringindo a propriedade e o valor econômico que ela tem.



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

5

6

99 Como o município, segundo nos relatou a sr^a. Liliana, já fez em algumas situações em
100 Caxias, e pegando o exemplo de Porto Alegre, também lá algumas áreas tiveram essa
101 preservação sem perder o caráter econômico, mantendo as características históricas. A par
102 desse dever de indenizar, coloco outro problema: a área é grande, é uma situação em que o
103 município fazendo a opção de tombamento, além de ter indenizar o Estado, teria de prever
104 recursos para fazer reformas, manutenção, dar uma rápida destinação. Pois aquilo
105 descuidado se presta a uma série situações, de invasões, etc, que acontece com essas áreas
106 que ficam com o poder público sem que dê o devido zelo, destino e cuidado. Até nesse
107 sentido, a preocupação do Estado é dar uma rápida destinação àquilo, no sentido que não
108 haja deterioração, na medida em que o Estado investiu elevados valores ali, na casa de 30
109 milhões. A fala do PGE pretende deixar claro que tem interesse em dar essa destinação
110 econômica, já que teve um custo elevado na sua aquisição, mas sem perder de vista a
111 preservação daquilo que for possível, trabalhando e consertando essa situação junto com o
112 município de Caxias, com os órgãos próprios e até pretendemos promover uma consulta
113 formal para que estes coloquem qual o nível de restrição adequado para preservação, e isto
114 figuraria no edital de licitação da permuta da área por área construída em Porto Alegre. Já
115 constariam ali essas restrições, para que o investidor a que fosse cogitada a aquisição dessa
116 área, já soubesse previamente”. Em seguida, pronunciou-se o Dr .Rafael Orozco: “ quando
117 as notícias relativas ao tombamento começaram a ser veiculadas, causou preocupação, por
118 vários aspectos, principalmente o aspecto econômico, pelo qual foi recebido o imóvel.
119 Adjudicação é a forma pela qual o Estado, assim como qualquer credor, recebe ao invés de
120 dinheiro, para o pagamento de dívida, algum bem que esteja penhorado. Era o caso, o bem
121 estava penhorado. As pessoas perguntam: qual o interesse da Mundial e da Eberle, se vale
122 tanto assim esse imóvel, em entregar para o Estado? Será que vale mesmo? Na verdade, a
123 questão econômica e conjuntural e aqui eu estou fazendo uma prestação de contas, e a PGE
124 deve satisfação, “como é que vocês vão pegando patrimônio e não dão satisfação?” Fazendo
125 um parênteses, a nossa situação aqui é muito peculiar, todos nós estarmos preocupados com
126 o interesse público, nesse tipo de procedimento, quando o Estado atua na cobrança da dívida
127 ativa, o Estado é o credor, tanto quanto um cidadão comum, nós estamos lá, temos alguém
128 que deve para nós e nós estamos tentando, da melhor forma possível, reaver esses valores
129 que não foram pagos, e no caso concreto, valores que são muito importantes para todos nós,
130 que são valores oriundos de tributo não pago. Abrindo mais um parênteses, vou fazer um
131 auto-elogio aqui, como estou aqui na condição de servidor público, que acho que é legítimo,
132 são dados objetivos. Eu sou coordenador da unidade da Procuradoria-Geral do Estado que
133 mais arrecada da dívida ativa. Nós aqui em Caxias do Sul somos responsáveis por 30% de
134 tudo o que o Estado arrecada. E aí vocês me perguntam: “e o que a gente tem a ver com
135 isso?” – muito! Vocês, munícipes de Caxias do Sul têm muito a ver, porque 25% de tudo
136 que é arrecadado pelo PGE reverte para o município. Então, nosso trabalho gera frutos
137 bastante específicos e objetivamente ele incrementa o orçamento do município de Caxias.
138 Não é por outra razão que nós temos uma relação muito boa, de parceria, entre o PGE e o
139 município de Caxias, tanto a Câmara de Vereadores quanto com o executivo,
140 independentemente do governante que atualmente ocupa a função de prefeito. Voltando
141 então, na atuação das dívidas fiscais, nós estamos como Procuradores do Estado, e somos
142 dotados de autonomia para analisar a situação fática e verificar qual é a melhor estratégia de
143 cobrança. No ano passado, foi editado o decreto nº 47.301, de junho de 2010, que
144 estabeleceu o programa Ajustar RS., um programa de recuperação das dívidas de empresas
145 que devem para o Estado, no conceito de que muitas vezes a dívida fica antiga, ali
146 incrementada por juros e correção monetária, e o principal fica inviabilizado de pagamento
147 porque o juros acabam corroendo a possibilidade de pagamento por parte de quem



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

7

8

148 eventualmente quer se regularizar. Então esse programa trouxe alguns descontos na dívida,
149 e no parágrafo 5º do art. 7º desse decreto 47.301, houve um permissivo legal, em que foi
150 estabelecida a possibilidade de, havendo interesse do Estado, receber imóveis em
151 adjudicação, e que o valor da avaliação seria recebido como se fosse dinheiro, seria
152 recebido, inclusive, com os benefícios de pagamento a vista de débito. Existiam alguns
153 benefícios nesse sentido, o pagamento à vista era uma das poucas hipóteses em que a multa
154 era excluída, foi excluída a correção juros e correção monetária, isso tendo relação com a
155 nova correção pela taxa SELIC, porque os juros numa economia mais estável, os juros da
156 dívida ativa do Estado eles realmente eram exorbitantes pela média de mercado, hoje,
157 inclusive, eles estão pela taxa SELIC. Então, dentro desse quadro, já havia algumas
158 negociações em curso, por parte do Estado, não só em Caxias do Sul, mas em outras
159 unidades, nós temos 18 Procuradorias Regionais espalhadas pelo interior do Estado e, ainda,
160 a Procuradoria Fiscal em Porto Alegre. Então, uma dessas negociações era essa área, e a
161 empresa vislumbrou a possibilidade de receber pelo seu imóvel um valor que ela entendia
162 como justo, à luz do valor da avaliação que estávamos negociando (e eu falo aqui por que
163 fui eu que negocie) e à luz dos benefícios que ela conseguiria com o programa Ajustar.
164 Além disso, como o Dr. Paulo Basso falou, como estratégia de cobrança da dívida, porque
165 esse programa de parcelamento concedia benefícios e parcelamento em até 120 meses, e
166 nós, verificando aquela área especificamente, numa área nobre, valorizada, negociando essa
167 avaliação, entramos em contato com muitas pessoas envolvidas com o mercado imobiliário
168 de Caxias, o mercado imobiliário de Caxias está bastante aquecido e não dá sinais de que vá
169 desaquecer, ao contrário, aquela área é extremamente nobre. À luz do que eu conversava
170 com pessoas do setor, verifiquei que: se nós recebêssemos o imóvel pelo valor que ele
171 estava registrado no patrimônio da empresa, e este patrimônio, como a empresa é uma S/A,
172 em princípio ele tem que estar corrigido, nós teríamos um ganho econômico, como
173 estratégia processual, como credores, e essa é uma questão importante, pois
174 independentemente dos outros aspectos da nossa atividade profissional, nessa atividade de
175 cobrança da dívida ativa, nós buscávamos sim o maior ganho econômico para o Estado do
176 Rio Grande do Sul, era estratégia de cobrança. Nós ali muitas vezes nos deparamos com
177 argumentos tipo. Exatamente nesse local numa audiência pública promovida pelo deputado
178 Frederico Antunes, se discutiu os precatórios, em que ele cobrava: “Mas o Estado não paga
179 os precatórios e quando nos cobra, nos cobra com raiva!” – aí eu olhava para a pessoa e
180 dizia, “justamente porque tem gente que não paga o ICMS é que o Estado lá na outra ponta
181 deve os precatórios.” Então, nós fazemos muito bem sim a nossa atividade de cobrança,
182 porque esse é um dos aspectos, assim como nós fazemos muito bem a nossa atividade de
183 fiscalização do correto pagamento dos precatórios. Na atividade de cobrança, nós somos
184 credores e vamos tentar cobrar da melhor forma possível, porque não há identidade de
185 devedor e credor do precatório do precatório de da dívida ativa. Mas voltando, nessa
186 estratégia econômica, eu vislumbrei, dentro da minha autonomia funcional, um ganho, e
187 tomei os cuidados de pegar a matrícula atualizada do imóvel, na qual não havia nenhuma
188 restrição, justamente por isso que nós prosseguimos nossos procedimentos. E depois tiramos
189 inclusive o tal do IU, vocês conhecem mais do que eu, Informações Urbanísticas, em que
190 constava uma nota de imóvel de interesse de preservação histórica. Diante disso, e
191 conhecedor dos limites com relação à desapropriação e tombamento e tudo mais, demos
192 sequência ao procedimento. Obtivemos autorização para adjudicação no âmbito do gabinete
193 do Procurador-Geral do Estado, que é a necessária como estratégia processual, esse
194 expediente passou por demais secretarias, e pela secretaria da Fazenda, que deu o OK,
195 também por meio aqui dos representantes da Secretaria da Fazenda, na 3ª Delegacia
196 Regional da Fazenda, vislumbraram que era estrategicamente positivo. Eu pessoalmente tive



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

9

10

197 uma reunião com o então Secretário da Fazenda na época, em que foi consolidado que
198 realmente havia o interesse, e mais, que a avaliação era extremamente vantajosa. E aqui
199 faço um parênteses, Dr. Paulo Basso chegou a mencionar de 30 a 50 milhões. Eu, como
200 conhecedor de mercado, um pouco, pois atuo em outros segmentos, como penhora de bens,
201 eu imagino que a avaliação mesmo desse imóvel anda próxima de 100 milhões. E nós temos
202 inclusive médias de avaliação próximas dali, em que houve venda de imóveis a 4.000 (reais)
203 o metro quadrado, o que levaria a 200 milhões nesse imóvel. Lógico, é uma outra área, uma
204 área maior, e tudo mais. Então, quando a gente menciona esses 30 milhões, no mínimo, e
205 vocês percebem no material que a gente fala no mínimo, uma eventual indenização, que
206 com certeza não haverá necessidade de existir, porque nós realmente viemos com esse
207 espírito de diálogo, de salutar diálogo, para tentar chegarmos num denominador comum,
208 porque nós temos sim, somos regulados pela lei nº 11.742, lei complementar estadual
209 11.742, que regulamenta a Advocacia de Estado, a Lei Orgânica de Advocacia de Estado.
210 Nós somos muito mais do que advogados do Estado, nós somos também advogados do
211 Estado. No inciso 1º do art. 2º, dessa lei, estabelece funções institucionais da advocacia de
212 Estado, e no inciso 1º está lá a “defesa judicial do estado, das suas autarquias e fundações de
213 direito público”, mas nós temos outros 19 incisos naquele artigo, e dentre eles, se não me
214 engano, é o inciso 5º, está lá o cuidado, a fiscalização com a preservação do patrimônio
215 histórico. E podendo, inclusive, tomarmos medidas judiciais para a proteção desse
216 patrimônio histórico. Então, esse imóvel entrou nesse viés econômico, mas nós temos
217 função sim, também, de preservação econômica. Por isso que eu, na minha fala inicial,
218 disse: “eu não consigo ver conflito de interesses, nós estamos aqui com os mesmos
219 interesses”. Agora, nós também somos o proprietário do imóvel, e aqui é uma situação
220 peculiar também, pois aqui nós temos um ente público como proprietário do imóvel, e
221 temos interesses convergentes e eventualmente conflitantes entre dois entes públicos. Então
222 eu vejo na imprensa o pessoal falando, “vamos fazer isso, vamos fazer aquilo”, e aí eu leio a
223 reportagem e fico pensando: “tá, mas e eu que sou proprietário do imóvel, como é que fico
224 nisso?”. Por mais que se entenda, e realmente o Estado *lato sensu* é um só, a Constituição
225 estabelece as competências dos diferentes entes e nenhum tem hierarquia sobre o outro no
226 ordenamento constitucional atual, União, Estados e Municípios, estão no mesmo nível de
227 hierarquia, cada um tem as suas competências no atual regulamento constitucional, mas nós
228 temos um proprietário, e o proprietário é o Estado do Rio Grande do Sul, e nós advogados
229 do Estado, Procuradores do Estado, temos a missão de proteger o patrimônio, inclusive seu.
230 Nós estamos aqui também com esse espírito de proteção do patrimônio. Para concluir a
231 minha intervenção, eu também gostaria de salientar que sou Procurador do Estado, nascido
232 em Porto Alegre, mas a minha história no PGE foi feita aqui em Caxias do Sul e somente
233 aqui em Caxias do Sul. Eu fui aprovado no concurso público, tomei posse na PGE em 24 de
234 fevereiro de 2000, e, em maio de 2000, entrei em exercício em Caxias do Sul, e não saí
235 daqui. Então eu estou há 11 anos em Caxias do Sul, eu tenho acompanhado o crescimento
236 dessa comunidade, que tem sido vertiginoso, e quero aqui tomar para mim também, como
237 representante do Estado, mas, especialmente como Procurador do Estado: nós temos
238 participação ativa nesse processo também. Nós procuramos aqui ser criativos na nossa
239 atuação dentro do processo judicial, e nosso desempenho na cobrança da dívida ativa tem
240 sido bastante significativo, a nossa Regional tem sido fundamental para o Estado do Rio
241 Grande do Sul, e tenho impressão que nós temos esse espírito caxiense, inovador, a gente
242 procura ter uma atuação efetiva e temos sido exemplo de atuação correta, dentro de uma
243 economia que é pujante, e que a gente aproveita isso para tentar implementar a nossa
244 atividade. Então eu me considero um caxiense, e tenho a preocupação, assim como vocês,
245 do cuidado com o patrimônio. Então nesse sentido, o que eu via como Procurador do



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

11

12

246 Estado, porque a gente não pode ser dissociado da nossa atividade profissional. Eu passava
247 por aquela região, via uma terceira empresa ocupando a área, com todo respeito ao grupo
248 Voges, que está atuando, mas sei, por contato com Osvaldo Voges, de que a comunidade,
249 inclusive, pressionava para ele sair dali, pois existia uma atividade poluente, muitas
250 questões ali na região. E a situação da dívida da antiga Eberle atual Mundial, que eu, com o
251 perdão da expressão, colocasse a mão naquela área. Porque eu como Procurador do Estado,
252 sempre via aquela região como uma região estagnada, com aquela indústria deslocada,
253 porque não é mais uma área industrial, na época em que era fora da região central, nós
254 temos uma indústria deslocada e que inviabilizava o crescimento e o incremento de alguma
255 atividade ali que fosse certa à vocação daquela região. E quando surgiu esse programa, em
256 que a empresa também se colocou a disposição, e nós começamos a dialogar, eu vislumbrei
257 a possibilidade de nós destravarmos aquela área e talvez implementarmos essa negociação.
258 Que tem o viés, e aqui falando, me considero caxiense e não pretendo sair daqui. Pela
259 minha antiguidade na carreira de Procurador do Estado há muito tempo já poderia estar em
260 Porto Alegre, mas não quero sair daqui, gosto muito daqui, profissionalmente estou
261 realizado aqui, como cidadão também estou realizado, gosto muito da cidade. Aquela área,
262 eu entendo que tem uma vocação para outra questão que não industrial, e nesse viés nós
263 começamos contatos com eventuais interessados. Essa negociação, ela teve esse viés de
264 pegarmos o imóvel para essa negociação, mas também começamos a conversar com
265 eventuais interessados. Se vocês perceberem, não teria sentido nenhum nós fazermos isso,
266 se não tivéssemos o interesse no que se vai fazer com aquela área. Por que, se nós fôssemos
267 simplesmente credores sem nenhuma preocupação com o que será feito, a gente
268 simplesmente pega o imóvel e negocia no mercado. “Ah o que vai acontecer? Estão
269 tombando!” – “Pouco me interessa, se tu queres a área, vai lá e se entenda com o
270 município”. Mas nunca foi essa nossa intenção, nós sempre estivemos preocupados, e não é
271 por outra razão que nós estamos aqui, porque eu já tenho aceno de interessados que me
272 dizem: “agiliza isso!” – “faz o edital” – “Ah, se tombarem depois a gente vê o que
273 acontece” – “Toca ficha” – e por que estão assim? Porque eles sabem que a área é
274 valorizada, e eles entre aspas, chegaram primeiro, e se houver um edital, haverá, com
275 certeza, muito mais interessados. Mas como nós somos um órgão público, necessariamente
276 haverá a necessidade do edital. Então, a nossa idéia sempre foi a preocupação, não apenas
277 desse aspecto econômico, que foi muito forte, [...], mas também em quem estará lá. Qual vai
278 ser a destinação? Jamais pensamos, e nunca foi a idéia, de largar para um empreendedor
279 “patrolar” e deu. A nossa idéia inclusive, eu tive contato com alguns interessados, e sempre
280 salientei: olha, é uma área importante, o Dr. Paulo chegou a mencionar. Na questão da
281 arquitetura, na minha visão, que também não tenho muito senso estético, não tenho
282 formação de arquiteto, mas na minha visão não tem muito interesse, mas a gente sabe, por
283 que até me considero, nós inclusive temos o troféu Gigia Bandera, se não me engano, que
284 premia o setor metal-mecânico, as pessoas de destaque, e a Gigia Bandera é a precursora
285 dessa família que se estabeleceu e foi um marco no setor metal-mecânico. E aquela área tem
286 importância nesse sentido. Então houve idéia de se fazer um memorial, memorial do setor
287 metal-mecânico, tentando se estabelecer projetos em que esta questão fosse bastante
288 saliente. E tenho a impressão, nós até conversamos com a Liliana na outra reunião, eu
289 pessoalmente tenho a impressão de que um empreendimento imobiliário com o cuidado que
290 deve ter, ele vai valorizar aquela área no sentido histórico. E mais, ele vai dar uma
291 adjetivação econômica, cultural, social, de movimentação, que é a vocação daquela região.
292 Nós temos alguns interessados em que eu fico bastante empolgado como caxiense, de ver o
293 que as pessoas estão pensando em fazer lá. Então, esse é o espírito. A nossa idéia é essa, eu
294 até peço desculpas, eu costumo dizer que vou falar pouco, mas sempre acabo falando



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

13

14

295 bastante. Mas, eu gostaria então de passar a palavra, eu acho que nós estamos aqui para esse
296 diálogo, não é um monólogo, é pra gente conversar”. A palavra é passada aos conselheiros e
297 Juarez Marchioro questiona: “no início da fala, do Dr. Paulo mencionou que não há o
298 interesse do IPHAE, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado, queria saber se
299 isso está manifestado por escrito e gostaria de ter acesso a isso”. Respondeu o Dr. Paulo
300 Basso: “Exato, houve um pedido de, não sei se foi encaminhado pelo Município de Caxias,
301 foi pela Câmara? É. Houve uma provocação formal. Eu não sei se chegou a ver a resposta
302 formal para a Câmara, vereador? Não? Então, o IPHAE, que é o Instituto do Patrimônio
303 Histórico e Artístico do Estado, encaminhou um laudo para a PGE (Procuradoria Geral do
304 Estado), datado do dia 25 de maio, a gente até não repassou porque pensou que tinha feito
305 igual encaminhamento para o consulente que seria a Câmara de Vereadores, mas nós
306 recebemos também uma informação. E eu não vejo nenhum problema. Sem dúvida, é uma
307 manifestação de um órgão público, se tiver condições de tirar cópia, depois a gente
308 encaminha. Diz o seguinte, na conclusão: “analisando os dados constantes no inventário,
309 verifica-se que os prédios da MAESA possuem valor relevante, para a história da cidade.
310 Segundo informações, a metalúrgica foi construída quando as instalações existentes na área
311 central se tornaram insuficientes, tendo sido uma das primeiras indústrias a colher uma área
312 fora do perímetro urbano, o que forçou o crescimento da cidade para além desses limites.
313 Segundo o inventário, a antiga metalúrgica é um dos poucos prédios industriais construídos
314 com tijolos à vista, característica da arquitetura industrial inglesa, o que lhe confere caráter
315 de raridade na cidade. Concluindo, entendemos que possui valor arquitetônico e histórico
316 para um tombamento municipal, por ser representativo da evolução urbana e arquitetônica
317 de Caxias do Sul”. Ele enfatiza, enfim, que não há interesse do Estado, mas há interesse do
318 município. Essa manifestação do IPHAE está assinada pela arquiteta Alice Cardoso e
319 aprovada pelo diretor Eduardo Hahn, e depois se não tiver como tirar cópia aqui, através da
320 Procuradoria-Geral a gente faz chegar até aqui; é uma manifestação oficial da Secretaria da
321 Cultura do Rio Grande do Sul. O conselheiro Edio Elói Frizzo pronunciou-se, saudando a
322 presença dos procuradores, particularmente o Dr. Orozco e a abertura de um diálogo para
323 chegar num consenso, em um contato extremamente civilizado. Disse que, quando se fala
324 em patrimônio histórico, existem os que tem posição inflada com relação à idéia de
325 preservação. Especialmente na nossa cidade, pois a gente tem um histórico de demolição de
326 prédios, inclusive criminosas. Mas acho que esse Conselho já meio que se vacinou com
327 isso, então provavelmente na discussão do Plano Diretor Municipal houve toda uma
328 preocupação por parte da Secretaria de Cultura, especialmente, de se fazer esse inventário e
329 já se trabalhar com a ideia da preservação dos prédios que são considerados importantes do
330 ponto de vista do contexto histórico da cidade. Nós tivemos prédios como, por exemplo, o
331 da antiga Cantina Mosele, que foi demolido pela Receita Federal. O Prédio da Cantina
332 Antunes foi abandonado pela Receita Federal. Se não fosse uma ação forte por parte do
333 Município, buscar uma composição, inclusive do governo federal, nem se preservaria o que
334 está aí ainda, os dois prédios que ficaram. Então, eu acho que o pessoal meio que se calejou
335 nisso, então lá na discussão em 2007, do Plano Diretor Municipal, se fez todo aquele
336 inventário, do ponto de vista de se trabalhar a preservação. O COMPAHC foi criado na
337 época em que o atual prefeito era vereador, foi projeto-de-lei que ele apresentou. Então, ele
338 já tem toda uma trajetória de briga, de luta. A própria preservação do Hospital Carbone,
339 onde funciona o Arquivo Histórico hoje, foi em cima de uma ação forte desse Conselho
340 aqui, de pessoas identificadas com preservação, como a Liliana, a Sônia, o Juarez também,
341 além do sr. Ruggero Nesi, o qual representa a União das Associações de Bairros. E quando
342 nós tomamos conhecimento, de uma ação eu diria, elogiosa, da PGE, que conseguiu retirar
343 do grupo Mundial esse prédio, e passar esse patrimônio para o estado, deve ter passado pela



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

15

16

344 cabeça de um sem número de pessoas, e várias situações do ponto de vista da utilização
345 cultural pelo próprio estado, pelo município. Nunca passou pela cabeça das pessoas quando
346 se começou a discutir isso, que a ideia principal da procuradoria seria a alienação do imóvel.
347 Eu diria que todos os pleitos colocados aqui são legítimos, inclusive o de troca por área
348 construída para a Procuradoria em Porto Alegre. É legítimo do ponto de vista do interesse
349 do estado. Mas eu vejo que nós vamos ter que sentar muitas vezes, para compor isso. Não
350 sei qual a opinião dos conselheiros, mas a idéia na cidade, a idéia do tombamento legal do
351 prédio, é pra mim uma idéia consolidada. Essa resposta que a Secretaria da Cultura do RS
352 patrocinou, acho que é anterior ao pedido de tombamento a nível estadual que foi
353 encaminhado pela Câmara ao IPHAE. Provavelmente. Tanto que o titular da mesma,
354 quando nós estávamos presentes lá na entrega do pedido de tombamento, com a
355 documentação que o IPHAE exige, ele já colocou “não, já houve uma solicitação da PGE se
356 tinha interesse no tombamento ou não, e a princípio a gente manifestou que não tinha
357 interesse”. Tanto que o secretário antecipou a posição e disse “não, acho interessante o
358 município fazer o tombamento”. Foi a posição que o secretário manifestou lá na época,
359 naquele dia, estávamos eu, o presidente da Câmara e o deputado Alceu Barbosa Velho.
360 Então eu vejo assim, eu não concordo com a manifestação do Estado de que esse prédio não
361 dialogue com o desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul. Nós somos a segunda
362 principal cidade, o Dr. Orozco sabe muito bem disso, até pelo quanto a cidade contribui com
363 impostos ao Estado como um todo, a segunda cidade do Estado. E aqui, o que desenvolveu
364 o grupo Eberle, está na raiz do desenvolvimento industrial gaúcho, não apenas na raiz do
365 desenvolvimento de um setor específico da economia de Caxias do Sul. Esse grupo
366 representou, inclusive durante a segunda guerra mundial, um papel histórico, houve
367 intervenção das forças armadas e o prédio em questão foi utilizado como local estratégico
368 de produção de armas, de armamento para a segunda guerra mundial. Eu gostei da sua
369 colocação, de que 25% pertence ao município, então nós já estamos partindo de uma
370 negociação boa, porque 25% da edificação pertence ao município de Caxias do Sul na
371 recuperação dos ativos. O Dr. Paulo Basso esclareceu: “ essa repartição da receita, todo o
372 ICMS arrecadado pelo Estado, 25 por cento é destinado ao município. Então, uma vez que
373 isso já foi arrecadado, nos cálculos de repasse ao município, isso já foi alcançado ao
374 município”. Complementando, o Dr Orozco salientou:”não há, em hipótese alguma, a
375 posição do Estado de que o desenvolvimento econômico da comunidade de Caxias, do setor
376 metal mecânico ou especificamente da antiga empresa Eberle, não tenha relação com o
377 desenvolvimento econômico do Estado. Pelo contrário, a gente sabe que estamos aqui na
378 cidade pujante que, inclusive, ousou aí recentemente querer um candidato à presidência da
379 FIERGS, por exemplo, e acabou não tendo sucesso, mas isso demonstra a força econômica
380 e pujança, que todos nós sabemos, que todo o Estado sabe. Nós não temos a palavra final do
381 Estado, mas nós não entendemos assim. Entendemos que Caxias tem relevância e que
382 aquele local tem relevância ao desenvolvimento da cidade. Numa outra medida, até porque
383 nós não estamos falando, eu tive contato recentemente com a Sr.^a Heloísa Tondo, que é a
384 proprietária daquela região, o Moinho da Estação. E conversei bastante com ela, não
385 conhecia, até em razão dessas pessoas me falaram dela, fui lá e tive um diálogo bastante
386 interessante. Por mais que seja extremamente relevante, e ela está capitaneando algo
387 extremamente importante para a cidade, em contato com vocês, com os órgãos, as
388 secretarias municipais envolvidas com isso, ela está conseguindo desenvolver muito bem,
389 conciliar o desenvolvimento econômico, cultural, social com a preservação histórica e
390 alavancou, por exemplo, a parte social, cultural e festiva da cidade. Quando eu cheguei aqui
391 era um pouco parada e atualmente, e claro, isso gera alguns problemas, mas de qualquer
392 forma, a dona Heloísa tem esse mérito. Então, em contato com ela, eu vi que tipo de



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

17

18

393 dificuldades, o que dá para fazer e tudo mais. Mas nós estamos falando de uma região de
394 cinco hectares numa área extremamente valorizada e incrustada no centro da cidade. Aquela
395 região é região central. Eu costumo olhar Caxias, o mapa é bastante interessante porque nós
396 temos aquela região de Lourdes, Centro, São Pelegrino, que é a cidade de Caxias de 50, 60,
397 70 anos atrás. Por isso que a gente é quase uma megalópole, mas nós somos extremamente
398 provincianos, porque todo mundo se conhece, um conhece o outro. Minha mulher é de
399 Jaquirana, muitas vezes, Caxias parece Jaquirana, porque todo mundo se conhece e um fala
400 com o outro e tudo mais. Então nós estamos falando de cinco hectares, e se houver diálogo,
401 vereador, a gente pode muito bem conciliar, porque é muita área. Existem alguns projetos,
402 existem projetos somente comerciais, projetos comerciais e residenciais, tem pra todo o
403 gosto. Como eu disse antes, eu estou comprometido com isso já há bastante tempo, e muito
404 antes de notícias no jornal, muitos antes de alguém levantar que tem que preservar ou não,
405 eu estou em conversas com vários interessados, antes mesmo da adjudicação, mas antes eu
406 não poderia porque o patrimônio não era nosso. Mas nós estamos conversando e
407 preocupados com o que será feito com aquela área. E acho que haverá a necessidade de
408 muito diálogo, sem dúvida nenhuma. O senhor é vereador, tem esse aspecto político,
409 eleitoral inclusive, tem essa preocupação e tem esses contatos políticos, o que um
410 governante decidir, nós como técnicos, porque nós não somos políticos. Respeitamos muito,
411 porque nós estamos num estado democrático de direito e a vontade do sufrágio universal
412 tem que ser respeitada. O governante é eleito, ele por mais que a gente odeie ou não tenha
413 votado nele, ou tenha feito campanha para outro, ele foi o escolhido e ele dá o tom daquilo
414 que a média da população escolheu para que seja dado. Isso nós não temos ingerência. Se o
415 Governador Tarso Genro eventualmente decidir que o destino a ser dado a essa área, que é
416 do Estado do Rio Grande do Sul será outro, nós não temos ingerência sobre isso. E não
417 temos a ousadia de fazer isso, até porque nós somos técnicos. Os governantes vão e a gente
418 vai continuar porque a função nossa, independentemente de um governo ser mais da
419 esquerda ou mais da direita, a nossa função é a defesa do Estado, do patrimônio e
420 fiscalizando ações de governantes que eventualmente desviem do foco principal. Então, a
421 nossa ideia, dentro da nossa missão institucional, é essa. Agora, o que for definido
422 publicamente é outra questão. Mas nós temos pressa, o Dr. Paulo Basso falou aqui e eu vou
423 reforçar isso: atualmente a minha maior preocupação é com a serenidade desse processo,
424 porque o grupo Voges tem a ideia de ficar lá até o final do ano que vem e ela está
425 cumprindo uma missão pública, porque ela está cuidando. Nem vocês, como Município,
426 nem nós temos condição porque, para cuidar daquela área nós precisaríamos de uns 200
427 brigadianos, e eu não sei se o 12º batalhão aqui tem 200 brigadianos. Nós precisaremos de
428 uma estrutura toda, para evitar invasão. E eu tenho medo sim, não estou sendo um elitista
429 social, muito antes pelo contrário, acho que nós temos uma missão como servidores
430 públicos de nos preocuparmos com as pessoas menos desfavorecidas, eu acho que esse é o
431 objetivo de todos nós. Mas eu tenho a preocupação de que aquilo se transforme numa
432 favela. E numa favela numa região que não tem essa vocação. Diante da publicidade de ser
433 a área pública, eu não tenho dúvida que no dia seguinte à saída do grupo Voges, a área será
434 invadida. Se nós não tivermos dado uma destinação útil em todos os sentidos, para a área.
435 Então, eu tenho muita preocupação. Parece que falta muito tempo, mas um ano e meio, dois
436 anos passam muito rápido e todos nós aqui temos esse compromisso. A gente tem que até lá,
437 seja por um lado, seja por outro, dar uma destinação para aquela região. Independentemente
438 da destinação que seja dada, nós aqui estamos defendendo a nossa ideia, mas se tiver
439 envolvido um órgão público, uma destinação pública útil, eu tenho certeza que vai estar
440 atendendo aos interesses de todos. Mas a gente tem pressa. Essa é uma preocupação nossa,
441 nós estamos inclusive aqui para tentarmos evitar essa discussão judicial, porque por mais



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

19

20

442 que a gente esteja aqui no diálogo, tentando estabelecer um diálogo saudável, e esse é o
443 objetivo, mas a nossa atividade é jurídica. Se nós verificarmos que no curso da questão a
444 situação estará morosa, nós teremos obrigação funcional de tomar alguma medida judicial
445 visando a preservação, seja da área, seja do seu valor econômico. Então, nós não temos
446 muito tempo para fazer isso. O nosso estudo jurídico mais ou menos está aí e nós sempre
447 tivemos uma conduta aberta, que é o nosso jeito de fazer e é nossa obrigação. Eu estive
448 numa reunião com o prefeito e alguns secretários, depois estive com mais ou menos o
449 mesmo grupo, eu e o procurador geral. Na reunião, o Procurador Geral do estado Dr. Carlos
450 Henrique [Keiper] de peito aberto, disse o que nós estamos pensando em fazer, que é a
451 nossa idéia de destinação útil, e tentando inclusive por essa idéia de preservação, mas
452 estamos aqui para dialogar. Agora atualmente, pessoalmente, eu tenho muito medo, muito
453 receio, de ficarmos em idas e vindas e lá adiante, ir nem pra um lado nem pro outro, termos
454 um problemão que tenha a ver com essa questão, infelizmente, de habitação, que assola
455 todos, independente de nossa cidade ser uma cidade pujante, temos miséria, temos carência,
456 temos falta de residências adequadas, então eu tenho muito medo disso e acho que a pressa
457 tem de ser de todos nós”. Sintetizou o Dr. Paulo Basso “de que haveria uma expectativa da
458 comunidade a partir da adjudicação do Estado que houvesse uma destinação diferente para a
459 área. Veja bem, o estado, assim como o município, tem as suas carências financeiras de
460 orçamentos, e aí tem suas hierarquias de prioridades e necessidades de investimento. Porque
461 a adjudicação em si não transforma de imediato aquilo num centro cultural, precisaria de
462 muito investimento do poder público pra transformar aquela área, pela sua extensão, em
463 alguma coisa que atendesse todos os aspectos de preservação e criação de memoriais. Então,
464 o Estado nunca pensou nisso quando fez a adjudicação porque tem outras tantas
465 necessidades e carências que se sobrepõem a esse tipo de investimento hoje. Nós temos na
466 área prisional e outras tantas aí, que o Estado precisa investir. Não que não entenda
467 importante, relevante. Entende sim, mas não há recursos hoje no orçamento. Tanto é que a
468 última edificação que o Estado, por parte do poder executivo fez, em Porto Alegre, na área
469 administrativa, foi o próprio Centro Administrativo do Estado, que já tem trinta anos e que
470 se esgotou e que nós precisamos expandir aquilo. Por isso que, quando se cogita uma
471 construção para a PGE é no sentido de criar melhores condições para as próprias secretarias
472 do Estado funcionarem. Então é nesse sentido que se vê a possibilidade de se dar uma
473 destinação econômica, como disse o Dr. Rafael, com a urgência que a situação requer,
474 porque nós não queremos que, agora na propriedade do Estado e contrariamente com o que
475 se tinha antes na área privada, em que não houve essa incidência do município sobre ela,
476 venha se constituir aí um elefante branco, que por um apego assim só de preservação, mas
477 sem recursos, não se faça lá os investimentos necessários, e aquilo passe a ser, ao invés de
478 uma área de preservação, uma área de problema permanente. Que ao invés de se preservar
479 vá se deteriorar. Então a nossa urgência é dar uma destinação econômica, mas que converse
480 com a preservação histórica na medida do possível, e naquilo que o município, através dos
481 seus órgãos próprios, entenda que deva ser resguardado para preservar aquela área e em
482 fato, sua extensão”. Para o conselheiro Ruggero Nesi “ há o medo de que aconteça algo
483 semelhante ao antigo cinema Ópera, que uma mega imobiliária transformou naquilo que
484 tem lá, um estacionamento. É que o poder dado para uma mega imobiliária, e a imobiliária
485 não respeite o patrimônio histórico que tem ali naquele local. Se for o caso de o governo
486 pegar, eu gostaria que tivesse um documento escrito que não possa desmanchar aquilo lá.
487 Criado para não desmanchar. Para conservar aquele patrimônio histórico de Caxias. Esse é o
488 meu medo. Por que existem várias coisas aqui em Caxias que tu vais ver, de uma hora pra
489 outra desmancharam e ninguém sabe por que foi que aconteceu”. Segundo o Dr. Paulo
490 Basso, “a nossa intenção é fazer uma consulta formal aos órgãos do município para que,



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

21

22

491 quando fizermos a licitação de colocar essa área no mercado para investidores, já conste no
492 próprio edital as restrições administrativas: o que pode ser construído, o que pode ser
493 derrubado, enfim, desmanchado, o que deve ser mantido. Elaborar estas restrições em
494 conjunto com o Município e publicar em um edital. É claro que não pode ser a restrição de
495 tal nível que descaracterize economicamente a área. Mas eu acho que, junto com as
496 instâncias do município, chegar a um ponto de consenso de alcançar os objetivos de
497 crescimento econômico com a preservação histórico cultural. Esse conselho, na verdade é
498 um órgão de aconselhamento, de proposições ao prefeito, não é o conselho quem define,
499 decide pelo tombamento. Eu acharia muito oportuno que houvesse esse cuidado por parte do
500 conselho, pois de rigor pode submeter o prefeito a uma saia justa. Se chegarem aqui à
501 conclusão: “bom vamos propor ao prefeito tombamento” – o prefeito, ele não precisa seguir
502 necessariamente a decisão do conselho, mas ele, em respeito ao conselho, pretendendo
503 seguir, ele vai ter que tomar uma série de providências de natureza financeira, do município
504 fazer a previsão orçamentária, pra indenizar, todas as conseqüências do tombamento. Então,
505 talvez assim, neste diálogo aqui, elocubrando uma ideia, para partilhar aqui com os
506 senhores, não seria o caso do conselho, numa atitude propositiva, propor que haja, por parte
507 do município, todos os cuidados necessários de preservação daquela área, no sentido de
508 garantir lá o aspecto histórico cultural dela, mas sem cogitar dessa idéia de tombamento?
509 Essa é a nossa preocupação, porque se nós ficarmos discutindo a questão do tombamento,
510 como diz o Dr. Rafael, podemos correr o risco de não ter uma solução imediata, e não era o
511 que o Estado pretendia, porque ou travaria nosso procedimento licitatório, ou nós teríamos
512 que, em tese, passar por cima e licitar, porque atualmente não há restrição nenhuma, e fazer
513 a licitação sem essas restrições que nós gostaríamos de fazer constar no edital, a partir de
514 uma construção junto com o município. Então essa é uma preocupação que eu passo aqui,
515 que vai ser deliberado na discussão interna do conselho, que se tenha presente também. Não
516 adianta ir para uma solução mais rígida que seria propor o tombamento, que daí, de uma
517 certa maneira, o conselho acaba lavando as mãos, deixando o abacaxi para a prefeitura, e aí
518 a prefeitura talvez nessa situação, não consiga dar a destinação adequada, pois talvez não
519 tivesse recurso para fazer o tombamento. Se houver oneração, nós, obrigatoriamente, vamos
520 ter que ajuizar uma ação contra o município, e quem paga essa conta somos nós. Nós
521 queremos evitar isso, e queremos evitar com o diálogo. Agora, a preservação total, isso não
522 vai acontecer. Estamos sendo bastante sinceros. Dentro da linha do que estamos dizendo,
523 obrigatoriamente nós teremos que ter um edital. E obrigatoriamente, quem vem, qualquer
524 um de nós que tivéssemos certeza de 100, 200 milhões para investir, a gente não estará
525 entrando em um empreendimento que não sabe quais serão os limites. Então nós
526 precisamos, com urgência, sentarmos e tirarmos, não sei qual seria o documento formal, em
527 que lá estivesse estabelecida quais seriam as premissas do que pode, do que não pode, de
528 comum acordo. E eu, saliento que tem projetos muito interessantes, parte da área construída
529 lá, a ideia é valorizar a região.

530 Eu tenho a convicção de que não é a área construída lá que vale para todos nós, o que vale é
531 o aspecto histórico da área. Então, o setor metal-mecânico, essa situação de pujança
532 econômica, e quando a gente preserva isso, a memória da região, o valor histórico daquela
533 área para questão econômica e cultural, e muitos falaram: “meu pai que hoje é um grande
534 empresário, foi funcionário lá” – o próprio prefeito: “eu dei aula no EJA lá, para algumas
535 pessoas que hoje são empresários e estão indo muito bem”. Então é esse valor, esse valor
536 sentimental, e é isso que a gente tem que procurar preservar. E tenho convicção de que uma
537 construção com esse cuidado vai dar retorno econômico sim, mas não apenas interesse
538 econômico imediato, mas um interesse econômico a longo prazo também, pois nós temos
539 projetos muito interessantes, economicamente também para aquela região. E não é só, como



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

23

24

540 alguns estão preocupados: “ah, coloca um monte de torres lá, vende e aquilo lá fica
541 privado.” Não, há projetos de abertura de comércio extremamente modernos, na linha do
542 que hoje se faz em São Paulo e no Rio de Janeiro, alguma coisa auto-sustentável, lojas
543 modernas, mercados, hipermercados, que têm essa preocupação de ter acessibilidade. Tem
544 uma área muito grande não construída. Algumas pessoas brincaram, “ah fazer o projeto
545 Minha Casa, Minha Vida”, nunca, jamais, alguém vai colocar um monte de torres lá, reto,
546 que não vão dialogar com a região. Qualquer empreendedor que for lá, ele vai se preocupar
547 que haja harmonia, que isso valoriza o empreendimento dele. Então, o mundo ideal,
548 infelizmente, ele não é possível, mas estamos aqui para tentar fazer o possível, dentro do
549 interesse do município e do interesse nosso econômico. Essa é a nossa ideia. Mas saliento:
550 temos pressa. A gente tem que sentar e conversar da melhor maneira possível, mas nós
551 temos pressa. Pois se chegarmos até o final do ano que vem sem nenhum destino ao imóvel,
552 a área vai ser um problema ao invés de uma solução”. O conselheiro titular pela Secretaria
553 Municipal do Urbanismo, Zulmir Baroni, reportou-se à visita técnica que realizou
554 recentemente, a pedido do Gabinete do Sr. Prefeito. Salientou a excelência da construção,
555 tanto em função do tempo decorrido quanto do tipo de atividade ali exercida, uma fundição;
556 do bom estado de conservação; e das possibilidades de sediar órgãos ou setores de serviços
557 públicos, citando em particular a Universidade Estadual do Rio Grande do Sul, a UERGS.
558 Elói Frizzo concluiu que a intervenção dos procuradores foi bastante esclarecedora e
559 propôs a realização de uma visita in loco por parte dos conselheiros. Acredita que o prazo
560 de seis meses é razoável para dar um encaminhamento.

561 Após agradecer a presença dos convidados, Gustavo De Carli deu continuidade à
562 pauta. Juarez Marchioro relatou o processo nº 2011021738, sobre obra solicitada
563 pelo Templo Metodista. Após descrever a edificação e suas características, o
564 relator concluiu que a construção de uma rampa de acesso, conforme o projeto
565 encaminhado, descaracterizaria o conjunto. Em oportunidade que teve de
566 conversar com o pastor, informou-o sobre a inviabilidade, sugerindo outras
567 alternativas que não causem interferência na arquitetura do templo religioso. A
568 revisora Carla Todescato acompanhou o parecer pelo indeferimento bem como o
569 plenário do Conselho, por unanimidade. Em seguida, foi feita distribuição do
570 processo número 2011016970, sobre reforma e ampliação de imóvel pertencente à
571 Solange Fasoli Grazziotin, ficando Edio Elói Frizzo como relator e Carla Todescato
572 como revisora. Gustavo De Carli informou sobre resposta do Conselho à recente
573 consulta do Ministério Público Federal acerca da tramitação do processo de
574 tombamento da Metalúrgica Abramo Eberle – Fundação. Também informou sobre a
575 realização de estudos e debates sobre o Plano Municipal de Cultura que ora se
576 realizam e que terão mais dois importantes encontros neste mês de agosto, nos
577 dias 13 e 27. Participa, assim como outros conselheiros, da enumeração de
578 diretrizes temáticas sobre patrimônio histórico-cultural para a próxima década. O
579 Plano seguirá posteriormente à apreciação dos vereadores para transformar-se em



PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011

25

26

580 lei. Agradecendo a presença dos conselheiros e dos visitantes: Daniela Pioner,
581 Rejane de Oliveira e Suzana Missaglia, do Instituto Bruno Segalla; da presidenta
582 da Associação dos Amigos da Memória e do Patrimônio Cultural, Maria Angelica
583 Grazziotin, e do arquiteto Roberto Filippini, o presidente encerrou a reunião. Com a
584 colaboração do acadêmico Dinarte Paz, do Arquivo Histórico Municipal João
585 Spadari Adami, quanto à transcrição das falas de Rafael C.V. Orozco e Paulo
586 Roberto Basso, assino a presente ata, juntamente com os demais.

587 Gustavo De Carli -

588 Presidente _____

589 Gessi Toledo de Almeida (DMPC)

590 Secretária _____

591 Ana Luiza de Brito Diesel

592 (SMU) _____

593 Antonio Feldmann (SMC)

594 _____

595 Carla Todescato

596 (SEAAQ) _____ Edio Elói Frizzo

597 (DMPC) _____

598 Felipe Barreto Dal Piaz

599 (PGM) _____

600 Juarez Marchioro(SEPLAM)

601 _____

602 Liliana Alberti Henrichs

603 (DMPC) _____

604 Karin

605 Grazziotin/SEMMA _____

606 Mara Magero

607 Galvani(UCS) _____

608 Sandra

609 AndreolaSMED _____

610 Ruggero Nesi(UAB)

611 _____

612 Sônia Mary Storchi Fries



**PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E CULTURAL
XXVI – COMPAHC
ATA Nº 06/2011**

27

28

613

(SMC) _____

614

Zulmir Baroni

615

Filho _____



MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL
SECRETARIA MUNICIPAL DA CULTURA
CONSELHO MUNICIPAL DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E
CULTURAL

215



XXVI - COMPAHC

RESOLUÇÃO Nº 17/ 2012

O Plenário do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Caxias do Sul - COMPAHC -, reunido em sessão de 12 de dezembro de 2012, no exercício de suas competências regimentais e atribuições conferidas pela Lei Municipal nº 2.917, de 15 de outubro de 1984,

RESOLVE, POR UNANIMIDADE

recomendar ao Sr. Prefeito Municipal, o tombamento do conjunto de edificações conhecido como Metalúrgica Abramo Eberle S.A. / Fábrica 2 , conforme Processo nº 2011016677, requerido pela União das Associações de Bairros, reconhecendo o valor arquitetônico, paisagístico e historiográfico daquele local e de sua importância para a configuração social, econômica e urbana de Caxias do Sul.


Karin Comandulli Garcia
Presidente do COMPAHC





ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA
Gabinete de Consultoria Legislativa

LEI Nº 14.617, DE 08 DE DEZEMBRO DE 2014.
(publicada no DOE n.º 238, de 09 de dezembro de 2014)

Autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul.

O GOVERNADOR DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.

Faço saber, em cumprimento ao disposto no artigo 82, inciso IV, da Constituição do Estado, que a Assembleia Legislativa aprovou e eu sanciono e promulgo a Lei seguinte:

Art. 1º Fica o Poder Executivo autorizado a doar ao Município de Caxias do Sul o imóvel composto pelas matrículas n.ºs 861, 1.500 e 4.130 do Cartório de Registro de Imóveis da 2.ª Zona de Caxias do Sul, com a seguinte descrição:

I - Matrícula 861, Livro n.º 2 – RG, fl.01: um imóvel situado em Caxias do Sul, à rua Dom José Baréa, no lado ímpar, distante 73m da esquina formada com a rua 13 de Maio, quarteirão 160, formado pelas ruas Plácido de Castro, Pedro Tomasi, 13 de Maio e Dom José Baréa, constituído por dois prédios industriais com a área de 4.672, 00m², sólidos, bem estruturados, com um pavimento e áreas amplas, com piso em basalto regular ou concreto alisado e cobertura em fibra de cimento “sheed”, e o respectivo terreno com a área de 4.720,00m², e medindo: ao Sul, 118m, fazendo frente para a rua Dom José Baréa, por 40m de extensão da frente aos fundos, onde entesta, ao Norte, com imóvel da outorgante devedora, dividindo-se por um lado ao Leste, e por outro lado ao Oeste, ainda com imóvel de propriedade da Outorgante devedora;

II - Matrícula 1.500, Livro n.º 2 – RG, fl.01: dois prédios industriais, com as áreas construídas de 1.020,00 m² e 3.192m², respectivamente, de alvenaria e contendo três pavimentos cada um, identificados por prédios n.ºs 3 e 5 na planta industrial da Fábrica n.º 2 e o respectivo terreno formando um só todo e contendo uma área de 2.328,00m², e faz parte dos lotes n.ºs 9 e 10 da quadra n.º 159, parte da projetada rua dos Farrapos, lotes n.ºs 15 e 16 da quadra n.º 160 e parte dos lotes 17, 18 e 19 da mesma quadra, formada pelas ruas Plácido de Castro, Vereador Mário Pezzi, Dom José Baréa e Treze de Maio, medindo 97m de frente para o alinhamento da rua Plácido de Castro, igual medida nos fundos, por 24m de frente aos fundos, de ambos os lados formando um só bloco. Que o imóvel acima se acha dentro de uma área maior de 49.077,75 m²;

III - Matrícula 4.130, Livro n.º 2 – RG, fl.01: diversos pavilhões industriais, construídos em alvenaria de tijolos, compreendendo dois prédios de madeira próprios para residência, sítos na rua Plácido de Castro, 1006 e 1018, com um pavimento; sete prédios industriais, com um pavimento; um prédio de dois pavimentos, parte de um prédio de três pavimentos; um prédio de alvenaria destinado a fundição de metais não ferrosos. Área total construída 21.550m², e o respectivo terreno, imóvel sito nesta cidade de Caxias do Sul, constituído de um terreno urbano, atualmente formado por parte do lote n.º 1, da quadra n.º 159, setor 03, numerações administrativas, que antigamente constituía-se de parte das quadras n.ºs 159, 160 e 161 e terras do antigo lote n.º 41 do Travessão Santa Tereza, desta cidade de Caxias do Sul, quarteirão formado pelas ruas Plácido de Castro, Dom José Baréa, 13 de Maio e Pedro Tomasi, terreno com a área de mais ou menos 36.648,80m², o que justamente com sobras de terras de aproximadamente 5.861,00m² de propriedade da Metalúrgica Abramo Eberle S/A, possui o total de mais ou menos 42.509,80m², com as seguintes medidas e confrontações, a partir de um ponto

localizado na esquina das ruas Plácido de Castro, com Pedro Tomasi, antiga Venâncio Aires, considerando-se o sentido que vai de Oeste, para Leste, numa extensão de 234m², em linha reta dividindo-se com a rua Plácido de Castro na orientação Norte, descrevendo aí um ângulo reto, no sentido Sul, estendendo-se por uma reta de 24 m, com orientação Leste, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S/A desse ponto é feito outro, ângulo reto, no sentido Leste, prolongando-se por uma reta de 85m, com orientação Norte, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S/A, formando aí um ângulo reto no sentido Sul, estendendo-se por uma extensão de 71m, com orientação Leste, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S/A, formando novo ângulo reto no sentido Oeste, por uma reta de 118m, com orientação Sul, com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S/A, formando outro ângulo reto, no sentido Sul, por uma reta de 40m, com orientação Leste, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S/A, até encontrar a Rua Dom José Baréa, formando outro ângulo reto com sentido Oeste, seguindo por uma reta de 202, 56m, com orientação Sul, onde confronta com a Rua Dom José Baréa, até encontrar o ponto situado na esquina da referida rua com a rua Pedro Tomasi, formando aí um ângulo de 90,18 no sentido Norte, por uma reta de 136,77m com orientação Oeste, onde confronta com a rua Pedro Tomasi, até encontrar o ponto situado na esquina desta rua com a rua Plácido de Castro, fechando assim o perímetro.

Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º desta Lei destina-se a uso público especial com finalidade cultural, de instalação de equipamentos públicos e de funcionamento de órgãos públicos, em que seja garantido o manejo sustentável do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído.

Art. 3º Para o cumprimento das finalidades previstas no art. 2º desta Lei, o Município de Caxias do Sul deverá promover as ações necessárias à garantia da preservação e da recuperação do imóvel de que trata esta Lei, bem como apresentar à Chefia do Poder Executivo Estadual, no prazo de 1 (um) ano, a contar da data de publicação desta Lei, projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do referido imóvel, com discriminação de ações e de prazos de execução.

Art. 4º Após aprovação final pelo Estado, do projeto referido no art. 3º desta Lei, o Município firmará Termo de Compromisso com o Estado para sua execução, que deverá ser iniciada em até 1 (um) ano, a contar de sua assinatura.

Art. 5º O imóvel de que trata esta Lei reverterá ao patrimônio do Estado no caso de destinação diversa da prevista no art. 2º ou do descumprimento dos prazos especificados nos arts. 3º e 4º desta Lei.

Art. 6º O bem objeto desta doação fica gravado com as cláusulas de inalienabilidade e de impenhorabilidade.

Art. 7º As despesas com escritura e com o registro do imóvel correrão por conta do donatário.

Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

PALÁCIO PIRATINI, em Porto Alegre, 8 de dezembro de 2014.

FIM DO DOCUMENTO

INVENTÁRIO DOS BENS EDIFICADOS DO RIO GRANDE DO SUL



MINISTÉRIO DA CULTURA – IPHAN – 12ª SUPERINTENDÊNCIA REGIONAL
GOVERNO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
SECRETARIA DE ESTADO DA CULTURA
INSTITUTO DO PATRIMÔNIO HISTÓRICO E ARTÍSTICO DO ESTADO-IPHAE
PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL



1. IDENTIFICAÇÃO

DENOMINAÇÃO: ***Metalúrgica Abramo Eberle S.A. - Fábrica 2***
MUNICÍPIO: *Caxias do Sul*
ENDEREÇO: *Rua Dom José Barea, s/nº*
QUARTEIRÃO: *Quadra 0159, Lote 001*
USO ORIGINAL: *Industrial*
PROPRIETÁRIO: *Eberle S.A.*

2. FICHA Nº

JB 003

3. GRAU DE PROTEÇÃO

Tombada pelo município

4. SITUAÇÃO



5. CROQUI DA PLANTA BAIXA

*Projetos: .
Acervo: AHMJSA*

6. FOTOGRAFIA DA EDIFICAÇÃO



7. COBERTURA	TIPO DE TELHA		COROAMENTO		Nº DE ÁGUAS
	Capa-canal		Cimalha	Frontão	Várias
	Francesa		Platibanda	Outro	
	Colonial		ACABAMENTO		USO DO SÓTÃO
	Madeira		Beira bica	Lambrequim	SIM
	Metálica		Beira seveira	Outro	NÃO

8. MATERIAIS		PORÃO	1º PAVIMENTO	2º PAVIMENTO	3º PAVIMENTO	SÓTÃO	9. TIPO DE ESTRUTURA
	ESTRUTURA	Alvenaria de tijolos	Alvenaria de tijolos	Alvenaria de tijolos			Independente
	VEDAÇÃO DA ESTRUTURA	Concreto Armado	Concreto Armado	Concreto Armado			Portante
	ESQUADRIAS	Metálicas e madeira	Madeira	Madeira			10. ESQUADRIAS
	REVESTIMENTO DE FACHADA	Alvenaria de Tijolos aparentes	Alvenaria de Tijolos aparentes	Alvenaria de Tijolos aparentes			Vergas das portas: Vergas Retas
	PINTURA DA FACHADA	Inexistente	Inexistente	Inexistente			Vergas das janelas: Vergas Retas

11. ESTADO DE CONSERVAÇÃO
<input type="checkbox"/> HOMOGENEO (OS ELEMENTOS SÃO ORIGINAIS)
<input checked="" type="checkbox"/> HETEROGENEO (APRESENTA SUBSTITUIÇÃO DE ALGUNS ELEMENTOS ORIGINAIS POR ELEMENTOS NOVOS)
<input type="checkbox"/> DESCARACTERIZADO (MUITOS ELEMENTOS SUBSTITUÍDOS)

12. ESTADO FÍSICO
A edificação apresenta elementos construtivos em bom estado de conservação.

13. ENTORNO	ENTORNO PRÓXIMO
	<input type="checkbox"/> EDIFICAÇÃO DE REFERENCIAL URBANO
	<input checked="" type="checkbox"/> EDIFICAÇÃO COMO PARTE DE UM CONJUNTO
	<input type="checkbox"/> EDIFICAÇÃO CONFORMADORA DO PERFIL URBANO



Fonte: Imagem disponível no meio virtual Google (29/06/2016)

14. DADOS HISTÓRICOS OU REFERÊNCIAS CULTURAIS:

MEDIDAS E CONFRONTAÇÕES:

Em anexo, conforme matrículas 861, 1.500 e 4.130.

HISTÓRIA: Em anexo.

FONTES:

ANTUNES, Duminiense Paranhos. *Documentário Histórico do Município de Caxias do Sul (1875-1950)*. São Leopoldo: Artegráfica, 1950.

ANTUNES, Duminiense Paranhos. *Caxias do Sul - A Metrópole do Vinho. 1875 / 1957*. Caxias do Sul: Livraria Mendes, 1957.

COSTA, Ana Elísia da. *A Evolução do Edifício Industrial em Caxias do Sul: de 1880 a 1950* Caxias do Sul: Universidade Federal do Rio Grande do Sul, 2001. Dissertação de Mestrado em Arquitetura e Urbanismo.

CARACTERÍSTICAS: Edificação construída no alinhamento das vias, apresentando, na parte central do lote, um pátio fechado com altos muros com o mesmo material da edificação conferindo unidade ao conjunto. O volume central possui cobertura curva coberta por telhado de telhas metálicas.

O edifício foi construído em alvenaria de tijolos aparentes, adornados por frisos na sua parte superior determinando uma platibanda de linhas curvas modulada por pilastras salientes que iniciam na base da edificação. No corpo do edifício, a modulação configura grandes panos com a presença de três janelas em cada pano. Estas aberturas apresentam esquadrias de ferro do tipo basculante. No restante das edificações, as esquadrias são de ferro de variados modelos e dimensões. O acesso se dá pela via lateral.

A grande extensão do prédio e do muro adjacente, aliado ao uso de um único material na alvenaria aparente, tanto nos fechamentos como nos ornamentos, conferem ao edifício a marcante característica de horizontalidade, presente em todo o complexo da metalúrgica.

15. OBSERVAÇÕES:

Tombamento realizado em 02 de junho de 2015 através do Processo Administrativo nº 2011/016677.

16. COMISSÃO TÉCNICA:

Liliana Alberti Henrichs (historiadora e coordenadora DIPPAHC)

Ana Lúcia Adami (assistente DIPPAHC)

Eliane Alves Marchett (assistente DIPPAHC)

Fotografias Atuais:

17. DATA:

Dez / 2017

ANEXOS

HISTÓRIA:

Organização que era uma das mais sólidas e completas do continente americano, a Metalúrgica Abramo Eberle S/A, fundada em 1898, representava uma das maiores conquistas da indústria brasileira.

Apesar das dimensões extraordinárias da fábrica, que ocupa quase um quarteirão inteiro na área central da cidade, estas tornaram-se acanhadas para suas instalações gerais, razão pela qual a Metalúrgica viu-se na contingência de ampliar as dependências da mesma, afim de poder dar maior expansão a sua produção. O processo de mudanças internas na Metalúrgica Eberle - decretação de empresa de interesse militar durante a Segunda Guerra Mundial, transformação em sociedade de responsabilidade limitada, em 1943 e alteração para sociedade anônima, em 1948 - culminou na construção de outra fábrica em 1948, a MAESA, projeto este produzido por Sílvio Toigo. Trata-se de um dos poucos e, sem dúvida, dos mais significativos edifícios industriais de Caxias do Sul no padrão manchesteriano. Via de regra, para fábricas surgidas já no início do século XX, neste padrão, aparecia a fachada típica dos tijolinhos vermelhos, estrutura sóbria e pesada, simetria de planos.

O conjunto ocupa quase toda uma quadra, deixando livres algumas ruas internas de acesso e mesclando edificações térreas e de dois pavimentos sua área aproximada atinge 14.334m². Seu maior edifício é um pavilhão voltado para a rua Dom José Baréa, de cobertura arqueada e de espaçamento alto entre as lajes, criando condições para que corressem as plataformas móveis. O projeto da fachada desse pavilhão determina o pórtico mais monumental do conjunto, com uma platibanda simetricamente escalonada. Na execução, a curvatura da cobertura foi explorada em lugar do escalonamento da fachada, nem por isso perdendo em elegância. Observa-se ainda a marcação, em alto relevo, da estrutura e o uso de molduras nas platibandas e aberturas.

O sistema construtivo do conjunto é definido por estrutura modulada de concreto armado, projetado pelo engenheiro Gabriel Pedro Moacir, com vedação de tijolos, assentados em paredes de uma vez. A estrutura das coberturas em madeira apresentam telhas de barro nos telhados em duas águas, telhas metálicas nos telhados em *shed* - abertura zenital que reduz a necessidade de aberturas laterais, telhado em meia água - e no telhado arqueado. Por serem arrematados por platibandas, o sistema coletor das águas pluviais, já em projeto, é claramente definido. Por fim, o sistema de funcionamento das estruturas metálicas é basculante.

Com respeito a aspectos urbanos, a implantação desta nova fábrica foi também importante para Caxias do Sul. A saturação do pátio da fábrica na área central, a modernização das práticas tecnológicas e as dificuldades de circulação de mercadorias impuseram a busca de glebas para a instalação de uma nova fábrica. O alvo foram as áreas fora do perímetro e próximas à BR 116, levando em consideração que as áreas centrais estavam relativamente saturadas, em disponibilidade de espaço maior para modernos pátios de serviço, a par de seus valores excessivamente elevados para os investimentos. Assim a MAESA é uma das primeiras indústrias a forçar o crescimento da cidade para além dos limites urbanos.

ANEXOS

Dados Históricos:

Conjunto de edificações que marca a expansão da principal metalúrgica de Caxias do Sul, surgida em 1896 como funilaria, comandada por Abramo Eberle e sua mãe, Luigia Eberle. Diante da expansão dos negócios e da limitação física das instalações localizadas no centro da cidade, uma grande área de terras situada em um zona praticamente desabitada, entre as ruas Treze de Maio, Plácido de Castro, Dom José Barea e Pedro Tomasi, foi adquirida. Em 1945, o projetista e construtor licenciado Silvio Toigo, protocolou “Projeto Completo da Fábrica de Máquinas da Metalúrgica Abramo Eberle S.A.”, junto à Prefeitura Municipal, sob registro nº 122/1945. A concepção arquitetônica adotada para a construção da MAESA inovou a arquitetura fabril de Caxias: estrutura modular em concreto armado, paredes em tijolos aparentes, volumes em diferentes alturas nas quadras laterais, vidraças basculantes e simétricas, espaços livres no interior, com jardim e ruas de acesso aos pavilhões e para o transporte de mercadorias, o planejamento integrado e global de funcionamento da fábrica. Esta edificação guarda referências da arquitetura industrial de vanguarda, notadamente a inglesa do início do século XX, constituindo-se no mais característico exemplar local deste estilo cidade. O projeto do sistema construtivo em estrutura modelada de concreto armado com vedação de tijolos é atribuído ao engenheiro Gabriel Pedro Moacir, estabelecido em Porto Alegre e contratado especificamente para a tarefa.

Em 1948, para a denominada Fábrica 2, foram transferidas as seções de forjaria, fundição, mecânica e ferramentaria e iniciada a fabricação de máquinas e motores.

Em 1957, a empresa Romano Lunardi S.A. – Engenharia, Indústria e Comércio protocolou “Projeto para construção de pavilhões de corteação e estanhação e de laminação e trefilação da MAESA Fábrica de Máquinas”, na rua Dom José Barea, esquina com rua Treze de Maio, sob registro nº 187/ 1957. As linhas monumentais continham pé direito alto e cobertura arqueada e ali foram instaladas as seções de talheres, botões de pressão, cutelaria, artigos de montaria, pertences de mesa, tesouras, banhos de metais, motores elétricos, dentre outras.

Além da diversificada linha de produtos, consumida pelos principais mercados brasileiros, na Fábrica 2 também foram realizados trabalhos excepcionais – pelo porte, qualidade e interesse cultural-, como a fundição das portas de bronze da Basílica Nossa Senhora de Nazaré, em Belém do Pará; e a fundição das estátuas de bronze que compõem o Monumento Nacional ao Imigrante, inaugurado em 28 de fevereiro de 1954, esculpidas por Antonio Caringi.

Em 1987, o arquiteto Ângelo Guizzo Neto elaborou “Projeto de Reforma Interna e do Telhado da Metalúrgica Abramo Eberle – MAESA”, sob nº 7062/87.

No auge de sua trajetória, a empresa comandada pelos herdeiros do fundador, contava com oito unidades fabris que produziam mais de seis mil produtos, com cerca de 3.500 trabalhadores.

O nome “Eberle” invoca indústria, trabalho, espírito empreendedor. A possibilidade de aprendizado de uma profissão, a perspectiva de um emprego duradouro e o orgulho em produzir artigos de qualidade que saíam do âmbito local para a projeção nacional, marcaram várias gerações. Forjaram novos empreendedores, multiplicando pequenas e médias empresas no ramo metal-mecânico, consolidando Caxias do Sul como o principal pólo do Rio Grande do Sul, neste segmento.

A preservação encerra significado material e constitui testemunho do caráter imaterial ali incorporado, enquanto expressão da mentalidade que se forjou ao longo do processo de colonização e de evolução da cidade: o de que o trabalho e a perseverança trazem o desenvolvimento e o progresso individual e coletivo. Estes aspectos também se refletem no processo de ocupação do solo e à formação da paisagem urbana. Como pólo de mão de obra, atraiu trabalhadores que, nas quadras adjacentes, ergueram suas moradias e construíram um bairro tipicamente operário. Por sua vez, esse aglomerado atraiu novos serviços, transformando o entorno em um cenário único em que educação, lazer e convivência se harmonizaram. A implantação do Colégio Emílio Meyer para atender os filhos dos operários, contígua ao Parque Infantil Monteiro Lobato; a capacitação técnica propiciada pela Unidade Nilo Peçanha do Serviço Nacional da Indústria, exemplificam a construção de uma identidade espacial.

Em novo contexto familiar e econômico, na década de 1980 a empresa procedeu à abertura de capital, resultando na maior participação acionária da metalúrgica gaúcha Zivi-Hércules, depois sucedida pela aquisição total por investidores da Mundial S. A., em 2003. O principal conjunto de edificações pertenceu à empresa Mundial S.A. Produtos de Consumo até dezembro de 2010 quando, por Carta de Adjudicação e Ofício, passou a pertencer ao Estado do Rio Grande do Sul. O valor de trinta milhões e sessenta mil reais, negativou os débitos até então existentes com a Fazenda Estadual.

Diante da perspectiva de uso imobiliário e comercial, a União das Associações de Bairros propôs o tombamento das edificações integrantes da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. - Fábrica 2 no processo protocolado em 11 de maio de 2011, sob número 2011016677, o qual foi encaminhado à Secretaria da Cultura, para análise do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural.

No período de análises, visitas, palestras e reflexões acerca do bem, houve um envolvimento crescente da sociedade caxiense para a garantia da preservação arquitetônica aliada ao uso público. Esta reivindicação norteou a condução do processo pelos agentes públicos municipais junto aos gestores estaduais, culminando na doação do imóvel pelo Estado do Rio Grande do Sul ao Município de Caxias do Sul, por meio da Lei nº 14.617, de oito de dezembro de 2014.

ANEXOS

Localização: O imóvel doado ao município de Caxias do sul, está inscrito no Livro nº 02 do Cartório de Registros de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul, composto das atuais matrículas nº 861, nº 1500 e nº 4130, descritas e constantes da citada lei:

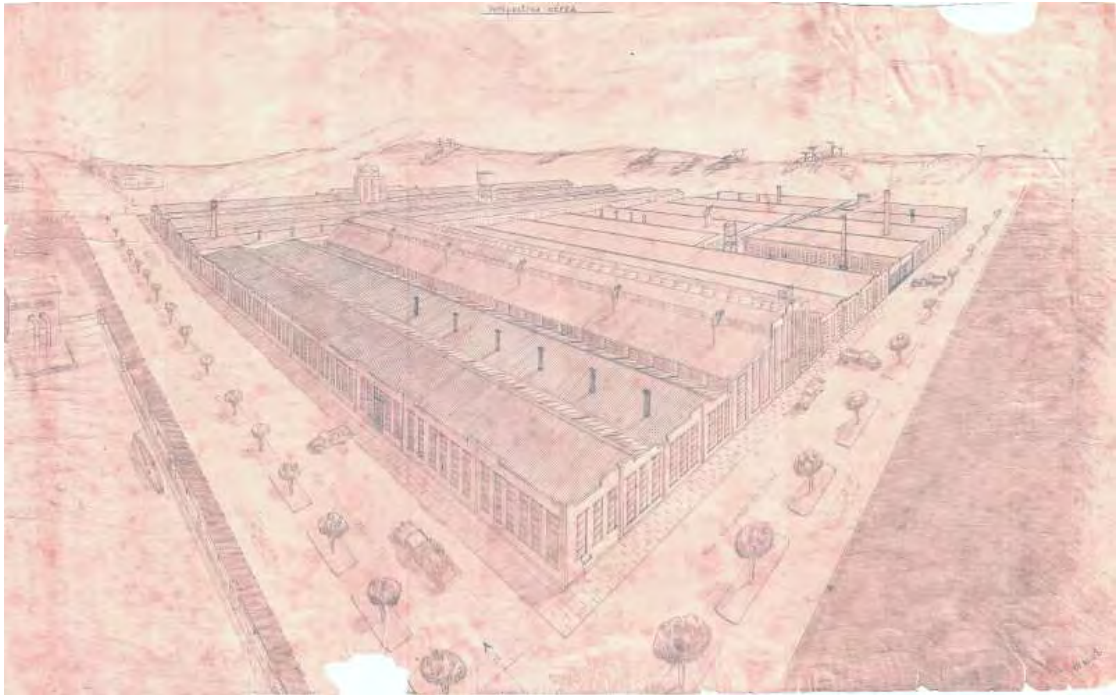
Matrícula 861: um imóvel situado em Caxias do Sul à rua Dom José Barea, no lado ímpar, distante 73m da esquina formada com a rua Treze de Maio, quarteirão 160, formado pelas ruas Plácido de Castro, Pedro Tomasi, Treze de Maio e Dom José Barea, constituído por dois prédios industriais com a área de 4.672,00m², sólidos, bem estruturados, com um pavimento e áreas amplas, com piso em basalto regular ou concreto alisado e cobertura em fibra de cimento "sheed", e o respectivo terreno com a área de 4.720,00m², e medindo ao Sul, 118m, fazendo frente para a rua Dom José Baréa, por 40m de extensão da frente aos fundos, onde entesta, ao Norte, com imóvel da outorgante devedora, dividindo-se por um lado ao Leste, e por outro lado ao Oeste, ainda com imóvel de propriedade da outorgante devedora;

Matrícula 1500: dois prédios industriais, com as áreas construídas de 1.024,00m² e 3.192,00m², respectivamente, de alvenaria e contendo três pavimentos cada um, identificados por prédios nºs 3 e 5 na planta industrial da Fábrica nº 2 e o respectivo terreno formando um só todo e contendo uma área de 2.328,00m² e faz parte dos lotes nºs 9 e 10 da quadra 159, parte da projetada rua dos Farrapos, lotes nºs 15 e 16 da quadra 160 e parte dos lotes 17, 18 e 19 da mesma quadra, formada pelas ruas Plácido de Castro, Vereador Mário Pezzi, Dom José Baréa e Treze de Maio, medindo 97m de frente para o alinhamento da rua Plácido de castro, igual medida nos fundos, por 24m de frente aos fundos, de ambos os lados formando um só bloco. Que o imóvel acima se acha dentro de uma área maior de 49.077,75m²;

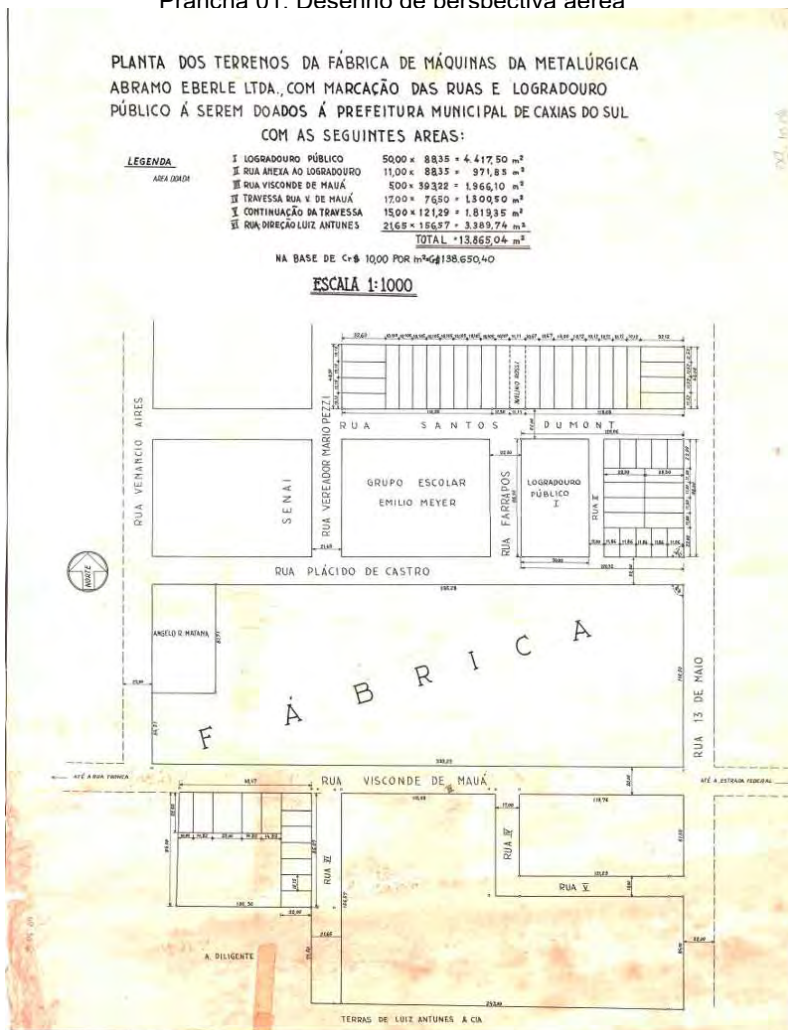
Matrícula 4.130: diversos pavilhões industriais, construídos em alvenaria de tijolos, compreendendo dois prédios de madeira próprios para residência, sitos na rua Plácido de Castro, 1006 e 1018, com um pavimento; sete prédios industriais, com um pavimento; um prédio de dois pavimentos, parte de um prédio de três pavimentos; um prédio de alvenaria destinado à fundição de metais não-ferrosos. Área total construída 21.550,00m², e o respectivo terreno, imóvel sito nesta cidade de Caxias do Sul, constituído de um terreno urbano, atualmente formado por parte do lote nº 1 da quadra 159, setor 03, numerações administrativas, que antigamente constiuia-se de parte das quadras nº 159, 160 e 161 e terras do antigo lote nº 41 do Travessão santa Tereza, desta cidade de Caxias do Sul, quarteirão formado pelas ruas Plácido de Castro, Dom José Baréa, Treze de Maio e Pedro Tomasi, terreno com a área de mais ou menos 36.648,80m², o que justamente com sobras de terras de aproximadamente 5.861,00m² de propriedade da Metalúrgica Abramo Eberle S.A., possui o total de mais ou menos 42.509,80m², com as seguintes medidas e confrontações, a partir de um ponto localizado na esquina das ruas Plácido de Castro com Pedro Tomasi, antigamente Venâncio Aires, considerando-se o sentido que vai de Oeste para Leste, numa extensão de 234,00m em linha reta dividindo-se com a rua Plácido de Castro na orientação Norte, descrevendo aí um ângulo reto, no sentido Sul, estendendo-se por uma reta de 24m, com orientação Leste, onde confronta com terras da metalúrgica Abramo Eberle S.A., desse ponto é feito outro ângulo reto, no sentido Leste, prolongando-se por uma reta de 85m, com orientação Norte, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S.A., formando aí um ângulo reto no sentido Sul, estendendo-se por uma extensão de 71m, com orientação Leste, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S.A., formando novo ângulo reto no sentido Oeste, por uma reta de 118m com orientação Sul, com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S.A., formando outro ângulo reto, no sentido Sul por uma reta de 40m, com orientação leste, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S.A., até encontrar a rua Dom José Baréa, formando outro ângulo reto com sentido Oeste, seguindo por uma reta de 202,56m, com orientação Sul, onde confronta com a Rua Dom José Baréa, até encontrar o ponto situado na esquina da referida rua com a rua Pedro Tomasi, formando aí um ângulo de 90,18 no sentido Norte, por uma reta de 136,77m com orientação Oeste, onde confronta com a rua Pedro Tomasi, até encontrar o ponto situado na esquina desta rua com a rua Plácido de Castro, fechando assim o perímetro.

ANEXOS

Projetos



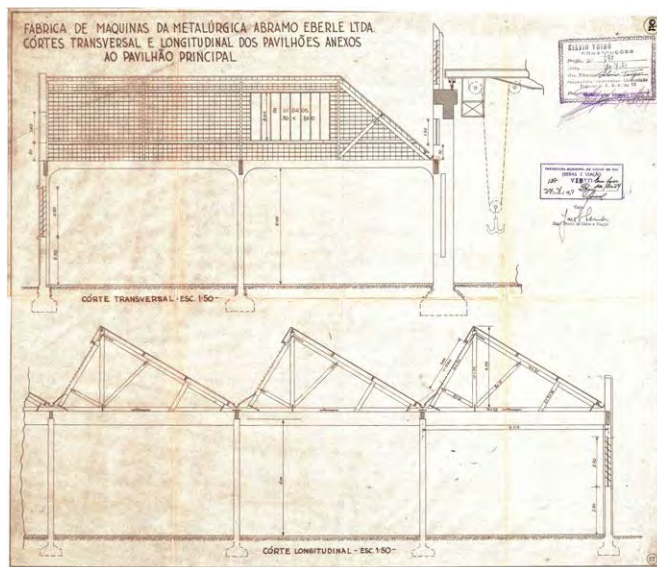
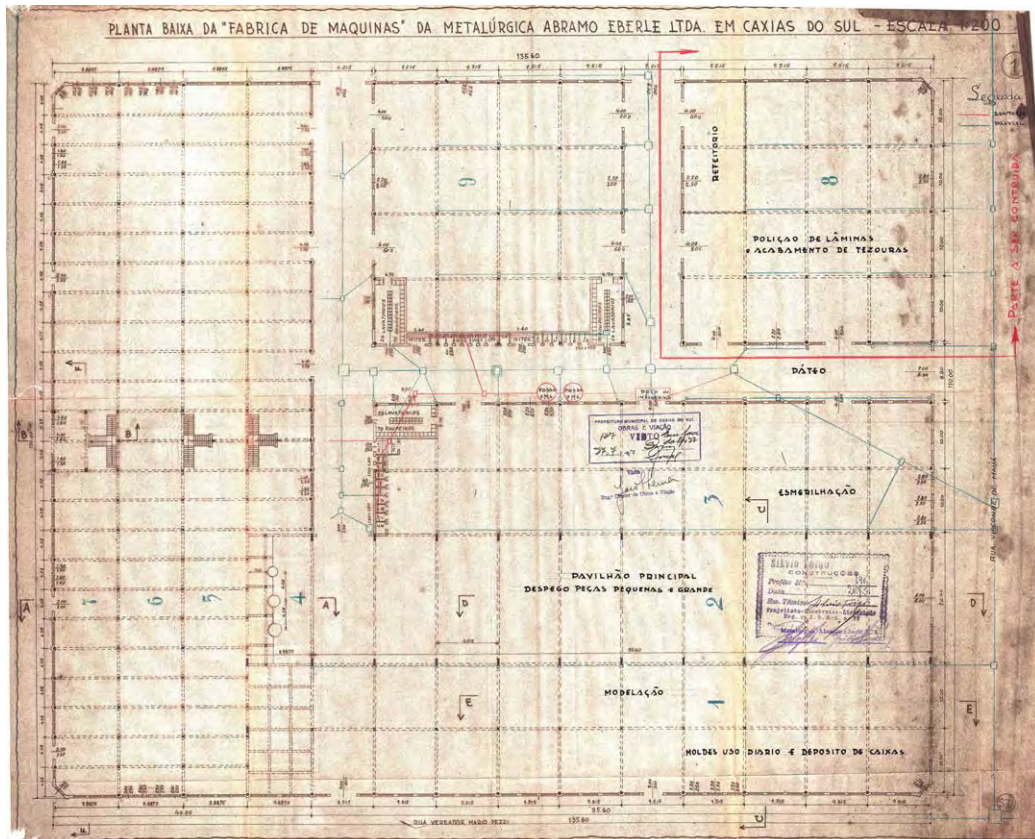
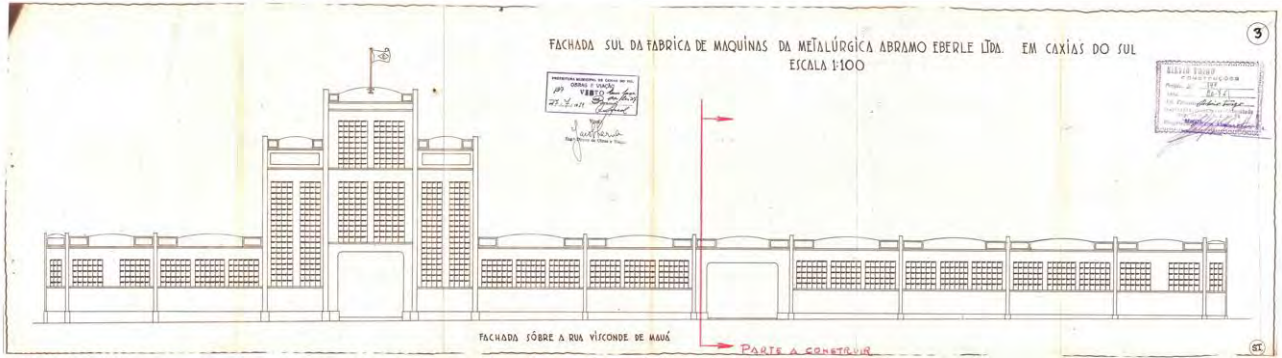
Prancha 01: Desenho de perspectiva aérea



Prancha 02: Planta de Situação dos terrenos

ANEXOS

Projetos



Projeto MAESA 137/1951. Acervo: AHMJSA

ANEXOS

Projetos

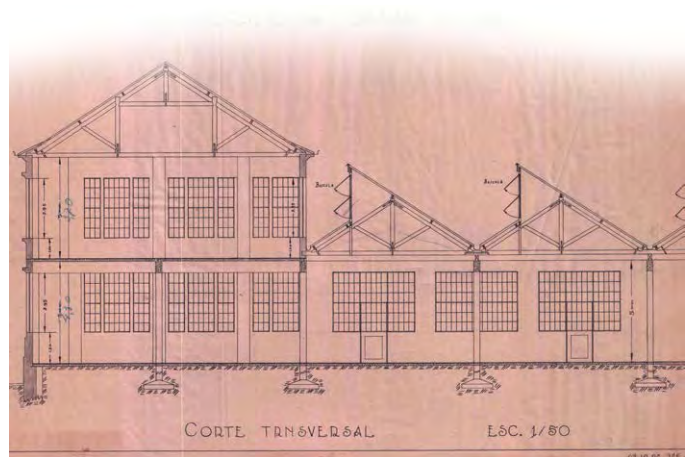
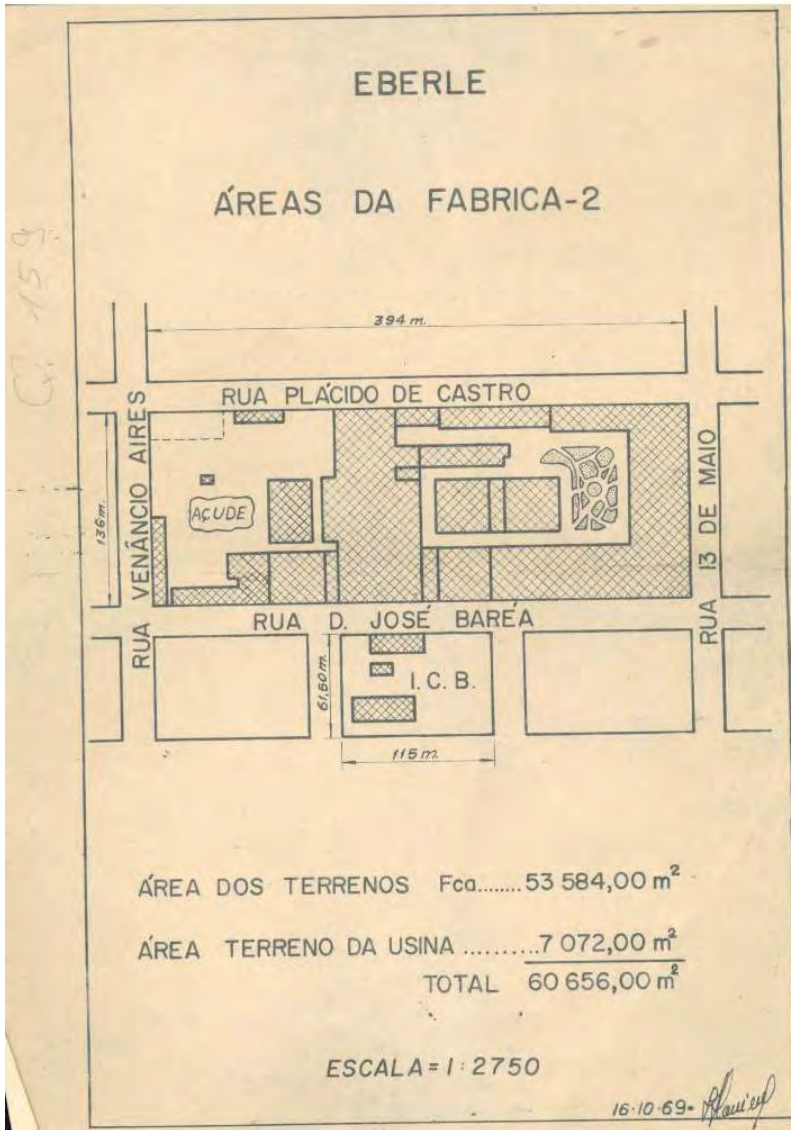


Imagem 03 – Prancha 02: Planta de Situação dos terrenos

ANEXOS

Imagens Antigas



MAESA. Década de 60. Autoria: G. Geremia. Acervo: AHMJSA



MAESA. 17/01/1973. Autoria: não identificado. Acervo: AHMJSA



MAESA. Sem data. Autoria: não identificado. Acervo: AHMJSA



MAESA. Sem data. Autoria: não identificado. Acervo: AHMJSA



MAESA. Sem data. Autoria: não identificado. Acervo: AHMJSA



MAESA. Sem data. Autoria: não identificado. Acervo: AHMJSA

ANEXOS

Imagens Antigas



Evolução dos prédios da MAESA.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami.



Fachada do Pavilhão da Fundação da MAESA - Fábrica 2, na rua Dom José Barea.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami.



Fachada e lateral do Pavilhão da Fundação da MAESA - Fábrica 2, na rua Dom José Barea.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami.



Vista lateral do Pavilhão em construção da MAESA - Fábrica 2, de frente para a rua Pedro Tomazi.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami.



Vista lateral do Pavilhão em construção da MAESA - Fábrica 2, de frente para rua Pedro Tomazi.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami.



Vista parcial do prédio MAESA - Fábrica 2, na rua Dom José Barea.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami.

Acervo: AHMJSA

ANEXOS

Imagens Antigas



GER(CID)088

Descrição: Vista aérea de Caxias do Sul. Vê-se o SENAI e, à frente, a Escola Estadual Henrique Emilio Meyer. Ao lado direito, na área rebaixada do terreno, o local onde foram construídas as primeiras edificações da MAESA (fábrica 2). Vê-se também as ruas Ver. Mario Pezzi (que passa defronte ao SENAI), Plácido de Castro (na lateral, entre o SENAI e o terreno da MAESA) e a Visconde de Mauá (posteriormente D. José Barea), paralela à Plácido de Castro.

Data aproximada: -



Vista do prédio da MAESA - Fábrica 1, na rua Dom José Barea.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami



General do prédio da MAESA - Fábrica 2, na rua Dom José Barea.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami



Vista lateral do prédio da MAESA - Fábrica 1, na rua Pedro Tomasi.
Acervo: Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami

Acervo: AHMJSA



Município de Caxias do Sul
Gabinete do Prefeito

DECLARAÇÃO DE TOMBAMENTO

Atendendo aos dispositivos da Lei nº 7.495 de 19 de outubro de 2012, regulamentada pelo Decreto nº 16.581 de 24 de julho de 2013, declaramos tombado o bem denominado MAESA – Metalúrgica Abramo Eberle S/A – Fábrica 2.

O conjunto de edificações industriais que, em 1948 marcou a expansão da principal empresa de Caxias do Sul, com projeção no cenário estadual e nacional, foi erguido entre as ruas Dom José Baréa, 13 de Maio, Plácido de Castro, Pedro Tomasi e Vereador Mário Pezzi, conforme as matrículas nºs 861, 1.500 e 4.130 do Cartório de Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul.

O imóvel foi doado ao Município de Caxias do Sul pelo Estado do Rio Grande do Sul em 08 de dezembro de 2014, por meio da Lei nº 14.617.

Processo Administrativo nº 2011016677

Proponente: União das Associações de Bairros de Caxias do Sul

Caxias do Sul, 28 de janeiro de 2015.


Rúbia Ana Mossi Frizzo
Secretária Municipal da Cultura


Alceu Barbosa Velho
Prefeito Municipal

Testemunhas:

DECRETO (PODER EXECUTIVO) Nº 17.284, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014(ORIGINAL REVOGADA)

(Original REVOGADA)

Autor: Prefeito Municipal

Data de Publicação: 19/12/2014 (jornal - Folha de Caxias)

Data de Promulgação: 16/12/2014

Alterações:

Revogação:

Revogado pelo Decreto nº 18.764, de 17 de abril de 2017.

Observações:

DECRETO Nº 17.284, DE 16 DE DEZEMBRO DE 2014.**Cria Comissão Especial para análise de uso do prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S/A (MAESA).**

O PREFEITO MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL, usando das atribuições que lhe são conferidas pelo art. 94 da Lei Orgânica do Município,

DECRETA:

Art. 1º Fica criada Comissão Especial com a finalidade de analisar o uso do prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S/A (MAESA), doado ao Município de Caxias do Sul pelo Estado do Rio Grande do Sul, através da Lei Estadual nº 14.617, de 8 de dezembro de 2014.

Art. 2º A Comissão terá a seguinte composição:

I - 2 (dois) representantes da Câmara Municipal de Caxias do Sul;

II - 1 (um) representante da Secretaria Municipal da Cultura;

III - 1 (um) representante da Secretaria Municipal do Planejamento;

IV - 1 (um) representante da Procuradoria Geral do Município;

V - 1 (um) representante do Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto;

VI - 1 (um) representante da Universidade de Caxias do Sul;

VII - 1 (um) representante da Câmara de Indústria, Comércio e Serviços de Caxias do Sul (CIC);

VIII - 1 (um) representante da Associação de Engenheiros, Arquitetos, Agrônomos, Químicos e Geólogos de Caxias do Sul (SEAAQ);

IX - 1 (um) representante do Conselho de Arquitetura e Urbanismo (CAU);

X - 1 (um) representante da União das Associações de Bairros de Caxias do Sul (UAB), e

XI - 1 (um) representante da Faculdade da Serra Gaúcha (FSG).

Parágrafo único. A coordenação das atividades da Comissão Especial será exercida pelo representante da Secretaria Municipal da Cultura.

Art. 3º O exercício das atividades da Comissão será honorífico, sem ônus para o Município.

Art. 4º Todas as ações deverão respeitar o estabelecido na Lei Estadual nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014.

Art. 5º Este Decreto entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 16 de dezembro de 2014; 139º da Colonização e 124º da Emancipação Política.

Alceu Barbosa Velho,
PREFEITO MUNICIPAL.

Agenor Basso,
SECRETÁRIO DE GOVERNO MUNICIPAL.



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

Form containing registration details: CARTORIO DO REGISTRO DE IMOVEIS 2º 2009, CAXIAS DO SUL, LIVRO N.º 2 - Registro Geral. Includes fields for MATRÍCULA (861) and FL. (01). The main text describes a property on Rua Dom José Barão, 13 de Maio, 118m, with area 4.772,00m². It mentions a mortgage in favor of First National City Bank and a creditor, Citicorp N.A.

.....
.....
.....
.....
.....

continua no verso->

continuação

pelo adquirente matricado no 1º Tabelião d/o, Aécio E.O. Silva,
 no 14 5-112, fls.109/111.
Valor do Crédito: US\$180.000,00 (cento e oitenta mil dólares norte-americanos) correspondem a cinco de solar norte-americanos a/ lata, ao modo nacional a US\$1.583.700,00 (um milhão e oitocentos e oitenta e cinco mil e oitocentos cruzeiros).
Juros: 2% ao ano acima da taxa LIBOR. Parcelamento: 07/11/1.977.-
Condições: 1º do Título.-G. 2º do IIRF sob nº 729142.
Na segunda e especial hipoteca.-
Escr: *Ally Souza* Oficial: *Faustino*
Escr: CH 513, 37
 R. 2/861 em 30 de setembro de 1.976.
Título: Hipoteca.
Devedora: Metalurgica Abramo Eberle S/A, acima qualificada, representada neste ato, por seus diretores Jose Antonio da Carli Eberle, CPF [redacted] e Aurelio Barp, CPF [redacted], brasileiros, casados, industriais, d/r nesta cidade.
Credor: Citibank N.A. atual denominação no exterior do First Nacio do First Nacio do First National City Bank, antes qualificado, representada por seu procurador Ademir Pautano Nunes, brasileiro, canadense, bancário, CPF [redacted] digo [redacted].
Forma do título: Escritura pública lavrada pelo 1º tabelião d/o, Ildelfonso H.G. Barradas, em 22 de setembro de 1.976, livro nº 6HQ as fls.191 a 193.
Valor do crédito: CR\$3.183.600,00 (tres milhões e oitenta e tres mil e seiscentos e oitenta e tres cruzeiros) correspondente a US\$280.000,00 (duzentos e oitenta mil dólares norte-americanos).
Prazo: 18 (dezoito) meses. Juros: 2% a.a. acima da taxa LIBOR.
Condições: da escritura. Em terceira e especial hipoteca.
Escr: *Ally Souza* Oficial: *Faustino*
Escr: CH 796, 00
 Av. 1/861 em 21 de julho de 1.977.
 Certifico, que em virtude do haver sido cancelada a hipoteca objeto da inscrição nº 1.712, em fls.122 do livro 2-3, deste cartório, fica o imóvel objeto da presente matrícula gravado em primeira e segunda hipoteca nos livros registros nº 1 e 2/861, fls.02 do livro 2. Tudo de acordo com o instrumento particular lavrado em 27 de junho de 1.977 e aqui arquivado.
Escr: *Ally Souza* Oficial: *Faustino*
 Av. 4/861, em 7 de março de 1.980.-

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação->

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA
CAXIAS DO SUL
LIVRO N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU BALEN - OFICIAL

CERTIDÃO, que o Citibank S.A., autoriza o cancelamento das hipotecas registradas sob nos 1 e 2/861.- Data de ciência e inscricão particular, lavrada na cidade de Porto Alegre, em data de cinco (5) de março de mil e novecentos e noventa e cinco (1995) e que aqui fica arquivada.-

Escriv: *B.M.J.* Oficial: *Vasco Alceu Balen*

R.5/861.-em 07 de março de 1.980.-
Título:-Hipoteca
Devedora:Metallurgica Ibramo Eberle S/A, acima qualificada.-
Credor:BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A doravante designado simplesmente "BANDESL", sociedade anônima de economia mista, com sede nesta Capital, sito na Rua 7 de setembro, nº666, e inscrito no CGCMF sob o nº57.997.432/0001-29, neste ato, representada por seus Diretores, Presidente José Luiz Elói Pilotto e Humberto Junger, ambos brasileiros, casados, domiciliado e residentes nesta Capital, inscritos no oio respectivamente, sob os nos 001 276.760.57 e 009.129.700-14, assistidos pela Dr. Maria de Lacer Kraemer de Oliveira, brasileira, advogada, residente e domiciliada na cidade de Porto Alegre.-
Forma do Título:-Escritura pública, lavrada nos 28/12/1.973, na cidade de Porto Alegre, pelo Oficial Ajudante do 1º Tabelião, Sr. José Aguiar de Almeida, no livro 280-B, fls.094 à 107.-
Valor do crédito:R\$176.558.000,00(cento e trinta e seis milhões e quinhentos e cinquenta e oito mil cruzeiros).-
Valor do imóvel:R\$207.704.000,00(duzentos e tres milhões e trezentos e quatro mil cruzeiros).-
Franquia:-84 PRESTAÇÕES mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/84 do principal do crédito expressas em número de obrigações reajustáveis de Tesouro Nacional-ORTN, feita a conversão em cruzeiros, na data do respectivo pagamento.-
Vencimento: Vencendo-se a primeira em 10 de fevereiro de 1.981, e a última em 10 de janeiro de 1.990.-
Juros:9% a.a.
Condições:As da escritura.-/Em primeira e especial hipoteca*/ CQ do IPTAS nº 575268, série 0.-

Escriv: *Carvalho* Oficial: *Vasco Alceu Balen*
Encl: 04 4.104.92
Rv.65861.-em 25 de março de 1.980.-

.....

continua no verso->



continuação

861

Certifico, que faz parte ainda, da hipoteca objeto do Registro acima a escritura pública de Aditamento, lavrada em 08.02.1980, pelo 7º Tabelionato da cidade de Porto Alegre-RS, pelo Ajuizante substituto da 1ª Tabelião, Francisco de Paula Timotheo Filho, às fls.91//92 do livro 280-A.-

Escrevi: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
 Emol: R\$49,00

Av.7/861 em 30 de março de 1.990.-
 Certifico, que a Agência do Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul S.A. (BADESUL), da cidade de Porto Alegre-RS, autoriza o cancelamento da primeira e especial Hipoteca a que se refere o R.5/861, fls.02, deste livro, dando plena e geral quitação da mesma.Tudo de acordo com Termo de Quitação passado na cidade de Porto Alegre-RS aos 13/03/90, com as firmas devidamente reconhecidas no 1º Tabelionato da mesma cidade, o qual fica aqui arquivado.
 Escrevente: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
 Emol: R\$266,00

Av.8/861 em 28 de maio de 1.990.-
 Certifico, que Metalúrgica Abramo Eberle S/A., com sede nesta cidade, a que se refere a presente Matrícula, passa a denominar-se EBERLE S.A., em virtude da alteração de sua razão social.Tudo de acordo com Requerimento passado nesta cidade aos 23/05/90 com a firma devidamente reconhecida no 3º Tabelionato acompanhado de uma fotocópia autenticada do Diário Oficial onde consta a Assembléia Geral Extraordinária aos 07/04/82, os quais ficam aqui arquivados.
 Escrevente: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
 Emol: R\$376,00

R.9/861.- em 07 de agosto de 1.990
 Título: Hipoteca Cedular
 Devedora: Eberle SA, com sede n/cidade, CCMEF nº088 510 191/0001-54
 Credor: BANCO CREDITARIO SA, com sede no Rio de Janeiro-RJ, na Av. Paulista nº1294, 20º/21º andares, com CCMEF nº33.461,468/0002-13, aqui também denominado "BANCO".-
 Intervenedores avaliadas: Pedro Ron Ceitlin, c/c nº000 478 640/87 e Michael Lenn Ceitlin, c/c nº295 996 600 e Herwin Bachkaus, c/c nº000 04499 720/49,acionistas majoritarios.-
 Avalistas: Pedro Ron Ceitlin; Herwin Bachkaus; Michael Lenn Ceitlin acima já qualificados.-
 Valor do crédito.-Cr\$75.876.784,12
 Vencimento: em 09 de julho de 1.994
 Forma do título.-Contrato particular, de cédula de Créd.Industrial emitida aos 02.07.90, na cidade de S.Paulo,SP, e aqui ficando assim -
 via arquivada .-

93

continua na folha seguinte





REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação->

Cartório de Registro de Imóveis 2ª Zona
Caxias do Sul - RS
Livro N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU BAHLEN - Oficial

MATRÍCULA: 861
PIS: 003

Valor do imóvel: Cr\$98.300.000,00 dado em conjunto com a Mat. 1300
Condições: As do contrato.- /*Na hipoteca pedular de 1º grau e sem concorrência de terceiros.

Escrev.: *Carval* Oficial: *João*
Emol.: Cr\$48.066,00

AV. 10/861 em 30 de abril de 1996.
Certifico que o Banco Credimanco F.A. suscitou o CANCELAMENTO do R. 9/861, objeto de hipoteca pedular, em virtude de haver recebido a totalidade da dívida, sendo plena, geral e irrevogável quitação. De acordo com o Termo de Liberação de Garantia, expedido em São Paulo, em 07.11.95, aqui arquivada.

Escrev.: *Carval* Oficial: *João*
Emol.: R\$16,20 = 2,00 US\$.
Prot. nº79103, 1512, em 30.04.96.

R. 11/861 em 09 de março de 2000
Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866855, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99; João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor: R\$12.669.621,74 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 12824, 23217 e 37562.
Condições: As do mandado.

Escrev.: *M. P. ...* Oficial: *João*
Emol.: Nihil. Prot. nº98779, 1.ª-G em 09.03.00

R. 12/861 em 09 de março de 2000.
Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000696294, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99; João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor: R\$2.382.810,59 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 865.

.....

continua no verso->



continuação->.....

MATRÍCULA 861

1500, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562

Condições: As do mandado

Escrev. *M. Araújo* Oficial *J. J. J.*
 Emol. NIHI Prot. n.º 98780, 1.ª-1-G em 09.03.00

R. 13/861 em 09 de março de 2000.
 Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
 Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
 Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
 Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866798, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
 Valor: R\$7.674.746,03 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
 Condições: As do mandado

Escrev. *M. Araújo* Oficial *J. J. J.*
 Emol. NIHI Prot. n.º 98781, 1.ª-1-G em 09.03.00

R. 14/861 em 09 de março de 2000.
 Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
 Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
 Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
 Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866772, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
 Valor: R\$2.261.730,27 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
 Condições: As do mandado

Escrev. *M. Araújo* Oficial *J. J. J.*
 Emol. NIHI Prot. n.º 98782, 1.ª-1-G em 09.03.00

R. 15/861 em 09 de março de 2000.
 Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
 Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
 Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
 Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866814, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
 Valor: R\$1.171.246,04 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e

CONTINUA NA FOLHA SEGUINTE

04

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação->

 **Cartório de Registro de Imóveis 2ª Zona**
CAXIAS DO SUL - RS
LIVRO N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU BAHLEN - Oficial

MATRÍCULA 861
VLS 04

37562
Condições: As do mandado

Escrev.  Oficial: 
Emol.: NIMIL Prot. n.º 28783, L.º 1-G em 09.05.00

R.16/861 em 03 de abril de 2003.
Título: Penhora sobre todo o imóvel desta matrícula.
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
Autor: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.
Depositário: Ricardo Favaro, CPF.nº009.503.808/65.
Forma do título: Mandado de Penhora e Avaliação extralido dos autos da Execução Fiscal nº2002.71.07.002663-5, pelo Diretor de Secretaria da Vara Federal das Execuções Fiscais desta cidade, Carlos César Gomes em 16.01.03 e demais documentos que o instruem, ficando arquivados neste Registro de Imóveis.
Valor do débito: R\$1.134.310,65 em 22.01.03. Em conj.com as M.1500 e M.4130.
condições: As do Mandado.

Escrev.:  Oficial: 
Emol.: R\$1.248,40 = 85,50 UREs Prot.nº118281, L01-H em 24.03.03 C03

Av.17/861, em 28 de maio de 2004. - **LOCAÇÃO**
Certifico que nos termos do Contrato de Locação Comercial e Aditivo, com firmas reconhecidas firmados nesta cidade, respectivamente em 30.04.2003 e 26.09.2003, arquivados neste Ofício, **fica locado o imóvel desta matrícula**, para fins comerciais, onde são partes: Locador: Eberle S/A, já qualificada, neste ato representada por seus diretores Michael Lem Collin, inscrito no CPF e Julio César Camara, inscrito no CPF; Locatária: Metalcor
Inox Ltda, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob , neste ato representada por seu sócio gerente Osvaldo Carlos Voges, inscrito no CPF ;
Fiadores: Osvaldo Carlos Voges e Alessandra Rinah Nogueira Voges, por um prazo de 10 anos tendo início em 01.06.2003 e término em 31.05.2013, pelo valor mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), o qual será corrigido anualmente de acordo com a variação do IGP/DI/FGV e na falta deste índice, pelo IGP/DI/FGV. Demais condições na forma contratual.

Escrev.:  Oficial: 
Emol.: R\$640,00 = 42,32 URE's. Prot.nº125.946, L.º 1-I, em 28.05.04. C03

Av.18/861 em 27 de março de 2006 - **ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL** -
Certifico alteração da razão social de EBERLE S/A para **MUNDIAL S.A PRODUTOS DE CONSUMO**. Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 16.03.06, com firma reconhecida e cópia autenticada da certidão específica emitida pela Junta Comercial em 22.04.04, sob protocolo nº04/1313470 que ficam arquivados neste Ofício.

CONFIDENCIAL

continua no verso->

continuação

MATRÍCULA 861	
Escriv. <i>Fabiano Oliveira</i> Emol.: R\$16.90 - 1,00 URE	Oficial: <i>[Assinatura]</i> Prot.º 138.106, L.º J, em 16.08.06 C-05/14
Av.19/861, em 26 de setembro de 2008. - CANCELAMENTO DO R.16 - Certifico que de acordo com o Ofício nº3013941, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº2002.71.07.002663-5/RS, pelo Diretor de Secretaria Substituto, Vanderlei Luis Tolotti, da Vara Federal de Execuções Fiscais desta Comarca, em 23.01.2008 e, demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis, fica cancelado o registro de penhora constante do R.16 desta matrícula. Valor: R\$1.134.510,65 em 23.01.2003. Em conj. com as M.1.500 e M.4.130. Selo: nº0133.09.0800070.00157.	
Escriv.: <i>[Assinatura]</i> Emol.: R\$631,40.	Oficial ou Oficial Substº: <i>[Assinatura]</i> Prot.º 158.154, em 29.09.2008, L.º L C-20/21
Av.20/861, em 16 de outubro de 2008. - ARROLAMENTO - Certifico que para efeitos da IN/SRF nº143/98 de 01.12.1998 e parágrafo 5º do Art.64 da Lei nº9.532/97, de 10.12.1997, este imóvel foi arrolado para garantia de crédito tributário administrado pela Secretaria da Receita Federal. Tudo de acordo com Ofício DERAT-SPO/DICAT/GAB nº1764/2008, processo de arrolamento de bens nº11080.011613/2003-05, passado na cidade de São Paulo/SP, em 23.09.2008, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Selo: nº0133.03.0800151.00116.	
Escriv.: <i>Fabiano Oliveira</i> Emol.: R\$17,30.	Oficial ou Oficial Substº: <i>[Assinatura]</i> Prot.º 158.432, em 06.10.2008, L.º M C-20/21
Av.21/861, em 28 de janeiro de 2011. - CANCELAMENTO DO R.11 - Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação, expedida em 17/12/2010 e Ofício nº112/2011, expedida em 13/01/2011, ambos extraído dos autos do processo de execução fiscal do estado nº010/1.05.0037460-3, pela Exma. Sra. Dra. Joseline Mirele Pinson de Vargas, Juíza de Direito da 2ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública desta Comarca, fica cancelada a Penhora constante do R.11 desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$12.669.621,74 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.865, M.1.500, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562.	
Escriv.: <i>[Assinatura]</i> Prot.º 178715, L.º 1, em 28/01/2011 Emol.: R\$ 1.034,80 - Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 - Selo: 0133.08.0900007 D008 R\$ 10,00 0133.01.1100003.08785 R\$ 0,20	Oficial Designada ou Substituto: <i>[Assinatura]</i> C-28/21
Av.22/861, em 28 de janeiro de 2011. - CANCELAMENTO DO R.12 - Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.21 desta matrícula, fica cancelada a Penhora constante do R.12 desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$2.382.810,59 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.865, M.1.500, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562.	
Escriv.: <i>[Assinatura]</i>	Oficial Designada ou Substituto: <i>[Assinatura]</i> cont. lousa T.18. 05

CONTINUA A FOLHA

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 861
FLS. 05

Livro N.º 2 - Registro Geral B

Prot.nº179715, L.º1, em 28/01/2011
Empl. R\$ 265,50 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos 0133.07.1100002.00286 R\$ 6,00
0133.01.1100003.08796 R\$ 0,20
Av.23/861, em 28 de janeiro de 2011 - CANCELAMENTO DO R.13 -
Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.21 desta matrícula, fica cancelada a Penhora constante do R.13 desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis Valor: R\$7.674.746,03 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.865, M.1.500, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562.
Escrev. Oficial Designada ou Substituto Balu
Prot.nº179715, L.º1, em 28/01/2011
Empl. R\$ 265,50 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos 0133.07.1100002.00286 R\$ 6,00
0133.01.1100003.08796 R\$ 0,20
Av.24/861, em 28 de janeiro de 2011 - CANCELAMENTO DO R.14 -
Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.21 desta matrícula, fica cancelada a Penhora constante do R.14 desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis Valor: R\$2.261.730,27 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.865, M.1.500, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562.
Escrev. Oficial Designada ou Substituto Balu
Prot.nº179715, L.º1, em 28/01/2011
Empl. R\$ 265,50 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos 0133.07.1100002.00286 R\$ 6,00
0133.01.1100003.08796 R\$ 0,20
Av.25/861, em 28 de janeiro de 2011 - CANCELAMENTO DO R.15 -
Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.21 desta matrícula, fica cancelada a Penhora constante do R.15 desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis Valor: R\$1.171.246,04 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.865, M.1.500, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562.
Escrev. Oficial Designada ou Substituto Balu
Prot.nº179715, L.º1, em 28/01/2011
Empl. R\$ 183,20 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos 0133.07.1100002.00286 R\$ 6,00
0133.01.1100003.08796 R\$ 0,20
Av.26/861, em 28 de janeiro de 2011 - CANCELAMENTO DA Av.20 -

CONTINUA NO VERSO

continua no verso

.....

MATRICULA **861**

Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.21 desta matrícula, fica **cancelada** a **Av.20** desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev.  Oficial Designada ou Substituto 
 Prot.nº179715, Lº1, em 28/01/2011 C:28/21
 Empl. R\$ 20,70 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos: 0133.03.1100001.00705 R\$ 0,40
 0133.01.1100003.06600 R\$ 0,20

R.27/861, em 28 de janeiro de 2011

Título: Adjudicação de todo o imóvel desta matrícula.


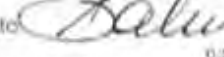
Transmitente: MUNDIAL S.A PRODUTOS DE CONSUMO, já qualificada, neste ato representada por Marcelo Fagundes de Freitas e Michel Lenn Ceitlin.

Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº87.934.675/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado por Rafael Cândido Veiasques Orozco.

Forma do título: Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av 21 desta matrícula e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.


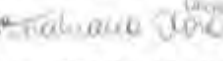
Valor: R\$30.060.000,00 em 17/12/2010. Em conjunto com as M.1.500 e M.4.130.

Condições: As da carta. Certifico que não é devido ITCI em razão da imunidade tributária da qual goza o apresentante, o Estado do Rio Grande do Sul. Continua em pleno vigor a Av.17 desta matrícula.

Escrev.  Oficial Designada ou Substituto 
 Prot.nº179715, Lº1, em 28/01/2011 C:28/21
 Empl. R\$ 2.009,60 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos: 0133.09.6900067.00061 R\$ 10,00
 0133.01.1100003.08801 R\$ 0,20

Av.28/861, em 28 de novembro de 2016 - **INSCRIÇÃO CADASTRAL** -

Certifico que o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte inscrição cadastral: Lote nº04 da quadra nº0159 (anterior quadra nº160), permanecendo inalteradas as demais características do imóvel. Tudo de acordo com a escritura pública lavrada em 30.03.2016, pelo Tabelião, Lº500, fls 050/053 e Re-ratificação lavrada em 23.11.2016, pelo Substituto do Tabelião, Lº527, fls 152, ambos do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS e Certidão nº1485/2015 expedida pela SMU da Prefeitura Municipal desta cidade em 21.09.2015, que fica arquivada neste Registro de Imóveis.

Escrev.  Oficial Desig. ou Substº 
 Prot.nº239726, Lº1-AL, em 23/11/2016 C:20/8
 Empl. R\$30,80 + Processamento Eletrônico R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600041.03004 R\$0,66
 0133.01.1600044.03291 R\$0,45

R.29/861, em 28 de novembro de 2016 -

Título: Doação.

Doador: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº87.934.675/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo Governador ou pelo Secretário da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, Eduardo Rafael Viera Olivera, CPF nº916.109.230/49.

Donatário: MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, CNPJ nº88.830.609/0001-39, com sede

CONTINUA A SEGUIR

.....

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRICULA **861**
FLS **06**

Livro N.º 2 - Registro Geral

na cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representado por Alceu Barbosa Velho, CPF nº224.792.100/06.

Forma do título: Escritura pública e Re-ratificação citados na Av.28 desta matrícula.

Valor atribuído: R\$2.575.844,06 em 30/03/2010.

Condições: As da escritura. Emitida DOI conforme IN/SRF. Não incide ITCD por se tratar de doação ao município, conforme Artigo 5º parágrafo 1 e parágrafo único do Artigo 25º da Lei Estadual nº8821/1989. CPEND/TRIBUTOS FEDERAIS e RECEITA FEDERAL nºBDB8 E6CA.71E3.CEE3 emitida em 06.11.2015. Permanece em vigor a locação constante da Av.17 desta matrícula

Escrev. *[assinatura]* Oficial Desig. ou Substº *Manoel Valente Figueiredo Neto*

Prot.º239726, L.º1-AL, em 23/11/2016 C: 2016
Emol: R\$3.068,00 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1500036.01754 R\$10,80
0133.01.1600044.03318 R\$0,45

Av.30/861, em 28 de novembro de 2016 - **CLÁUSULAS** -

Certifico que o imóvel fica gravado com as cláusulas de **INALIENABILIDADE** e de **IMPENHORABILIDADE**. Tudo de acordo com escritura pública e Re-ratificação citados na Av.28 desta matrícula.

Escrev. *[assinatura]* Oficial Desig. ou Substº *Manoel Valente Figueiredo Neto*

Prot.º239726, L.º1-AL, em 23/11/2016 C: 2016
Emol: R\$30,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600041.03910 R\$0,85
0133.01.1600044.03324 R\$0,45

Av.31/861, em 09 de dezembro de 2016 - **TOMBAMENTO** -

Certifico que pelo pedido da Secretaria Municipal da Cultura, através do Processo Administrativo protocolado na Prefeitura Municipal de Caxias do Sul sob nº2011016677, fica **tombado** o imóvel desta matrícula onde está situado a MAESA - METALÚRGICA ABRAMO EBERLE S.A. - FABRICA 2 de propriedade do Município de Caxias do Sul, pelo motivo que a edificação foi declarada de Interesse Histórico, Artístico e Cultural pela Municipalidade, conforme registro nº14.571 do L.º3-RA, em 09.12.2016 desta 2ª Zona. Tudo de acordo com Of. nº2.399/2016-PGM expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 02/12/2016 e auto de tombamento expedido pela Comissão Específica e Permanente para Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Caxias do Sul, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev. *[assinatura]* Oficial Desig. ou Substº *Manoel Valente Figueiredo Neto*

Prot.º239727, L.º1-AL, em 23/11/2016 C: 2016
Emol: R\$30,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600046.00192 R\$0,85
0133.01.1600047.02819 R\$0,45

MANOEL VALENTE FIQUEIREDO NETO-0171542738
6

Assinado de forma digital por MANOEL VALENTE FIQUEIREDO NETO-0171542738
Data: 2021.01.05 11:15:21 -0300



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS: <http://tjgo.trj.rs.gov.br/validar/consulta>.
Chave de Autenticidade para consulta:

099259-53-2021-0000036046

O RECEBIDO E VARIANTE E DOI TE, CAXIAS DO SUL, 05 DE JANEIRO DE 2021.

verf104e 013 040 000 58,70realiz 0133.03.1500036.01618 (662,30)
total em Acquisicao: R\$ 10,00realiz 0133.03.1500036.01754 (661,80)
processo eletronic 02 5,50realiz 0133.01.1600033.03671 (661,40)

Total ----- R\$ 80,60

Nota de Entrega: C2021 01 00056

Rua Simão, 1285 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamv.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:

Form containing registration details: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA, CAXIAS DO SUL, LIVRO Nº 2 - Registro Geral, VASCO ALCEU BALEN - OFICIAL. Includes a detailed description of industrial buildings and a mortgage entry.

.....
.....
.....
.....

continua no verso->



continuação

Valor do imóvel: R\$ 6.000.000,00 (seis milhões de cruzeiros).
 Condições da escritura, Certificado de Quitação do IPTU nº 741970 série A, emitido em 06 de setembro de 1990 em 22.07.76. Na primeira, única e especial hipoteca.

Escriv: *João Vitor* Oficial, *João Vitor*
 Custas: R\$ 875,00

Av. 2/1.500, em 7 de março de 1990.-
 CERTIFICADO, que o Banco de Investimento SA, autoriza o cancelamento da hipoteca registrada sob nº 1/1.500.- Tudo de acordo com o instrumento particular, lavrada em nome de Porto Alegre, em data de 6 de março de 1.990, a qual fica aqui arquivada.-
 Escriv: *João Vitor* Oficial, *João Vitor*

R. 1/1.500.- em 07 de março de 1.990.-
 Título:- Hipoteca
 Devedora: Metalurgia Sbrasa Ebarle S/A, pessoa qualificada.-
 Credora: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL S/A, doravante designado simplesmente "BANKFUT", sociedade anônima de economia mista, com sede nesta Capital, sito na "rua 7 de setembro, nº 666, e inscrito no CCMEF sob o nº 87.991.472/0001-29, neste ato, representada por seus Diretores, Presidente, José Luis Riol Piletto e Huberto Junger, ambos brasileiros, casados, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre, RS, e inscritos no ato respectivamente sob os nºs 001.245.760-51 e 009.429.400/4, assistidos pela Dr. Maria de Lacer Krazer de Oliveira, brasileira, residente e domiciliada nesta cidade de Porto Alegre-RS.-
 Forma do Título:- Escritura pública, lavrada em 28/12/1979, pelo Oficial Ajudante do 1º Tabelião, da cidade de Porto Alegre-RS, no livro 280-B, fls. 094 à 101.- José Aguiar de Almeida.-
 Valor do crédito: R\$ 16.550,00 (seis e trinta e seis mil e quinhentos e cinquenta e oito mil cruzeiros).
 Valor dos imóveis: R\$ 20.404,00 (dois e três milhões e trezentos e quatro mil cruzeiros).
 Prazo: 04 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/04 do principal do crédito expresso em número de obrigações reajustáveis do Tesouro Nacional-ORTS, feita a conversão em cruzeiros, na data do respectivo pagamento.-
 Vencimento:- vencendo-se a primeira em 10 de fevereiro de 1.990 em último em 10 de janeiro de 1.990.- Juros: 9% a.a.
 Condições da escritura.- OQ do IPTU nº 741970, série "A".- Na Primeira e especial hipoteca/-

Fls. 02

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação

Form containing registration details: CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA, CAXIAS DO SUL, LIVRO N.º 2 - Registro Geral, VASCO ALCELI BALEM - OFICIAL. Entries include Av.4/1.500, Av.5/1.500, and Av.6/1.500 with descriptions of mortgages and cancellations.

Continuation of the registration record, consisting of several lines of dotted lines.

continua no verso



continuação

MATERIAL 1.500

Pavlista, nº1294, 209/216 andares, com CCMP nº33.461.468/0002-13, aqui também denominado "BANCO".-
Intervenientes avaliadas: Pedro Ron Ceitlin, c/c nº000 478 640/87a - Michael Lenn Ceitlin, c/c nº295 996 600 e Herwin Bachkaus, c/c nº-000 499 720/49, acionistas majoritários.
Avaliadas: Pedro Ron Ceitlin, Herwin Bachkaus, Michael Lenn Ceitlin acima já qualificados.-
Valor do crédito.-Cr\$75.876.784,12
Vencimento: Em 09 de julho de 1994.-
Forma do título:- Contrato particular, da cédula de Créd.Industrial emitida aos 02.07.90, na cidade de S.Paulo-SP, e aqui ficando uma via arquivada.-
Valor do imóvel.-Cr\$98.300.000,00 dado em conjunto com a Mat.861.
Condições do contrato.-/*Em hipoteca cédular de 1ª grau e sem concorrências de terceiros".-
 Escriv.: *[Assinatura]* Oficial.
 Empl.-Cr°48.056,00

Av.8/1500 em 30 de abril de 1996.
 Certifico que Banco Credibanco S.A., autoriza o cancelamento do n.7 1500, objeto de Hipoteca Cédular, em virtude de haver recebido a totalidade da dívida, dando plena, geral e irrevogável quitação. Tudo de acordo com o termo de liberação de garantia, expedido em São Paulo em 07.11.95, aqui arquivados.
 Escriv.: *[Assinatura]* Oficial:
 Empl.: R\$16,20 = 7,00 US\$.
 Prot.nº79103, 1418, em 30.04.96.

R 9/1500 em 09 de março de 2000
Título Penhora de todo imóvel desta matrícula.
Réu: EBERLE S/A, já qualificada
Autor ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866855, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor R\$12.669.621,74 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas 554, 861, 865, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
Condições As do mandado.
 Escriv.: *[Assinatura]* Oficial
 Empl. Nihil
 Prot. n.º98779, L*1-G em 09.03.00
 R 10/1500 em 09 de março de 2000
 - CONTINUA NA PÁG. -
 03

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação->



Cartório de Registro de Imóveis 2.ª Zona
CAXIAS DO SUL - RS
Livro N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU BAHLEN - Oficial

MATRICULA 1500
FLA 03

Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000696294, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor: R\$2.382.810,59 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
Condições: As do mandado

Escrev. *M. Valente Figueiredo Neto* Oficial
Emol.: NIHIL. Prot.: n.º98780, L.º1-G em 09.03.00

Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866798, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor: R\$7.674.746,03 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
Condições: As do mandado

Escrev. *M. Valente Figueiredo Neto* Oficial
Emol.: NIHIL. Prot.: n.º98781, L.º1-G em 09.03.00

Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866772, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor: R\$2.261.730,27 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.

CONFIRMAÇÃO DO REGISTRO

.....

continua no verso->



continuação

MATRÍCULA 1500

Condições: As do mandado.

Escriv. *M. Pereira* Oficial *J. J. J.*
 Emol. Nihil Prot. n.º 98782, L.º 1-G em 09.03.00.
 R. 13/1500 em 09 de março de 2000.
 Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
 Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
 Autor: **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**.
 Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº 1000866814, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
 Valor: R\$1.171.246,04 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 2019, 2454, 3472, 4130, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
 Condições: As do mandado.

Escriv. *M. Pereira* Oficial *J. J. J.*
 Emol. Nihil Prot. n.º 98783, L.º 1-G em 09.03.00.
 R. 14/1500 em 03 de abril de 2003.
 Título: Penhora sobre todo o imóvel desta matrícula.
 Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
 Autor: **INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS**.
 Depositário: Ricardo Fevarão, CPF.nº 009.503.808/65.
 Forma do título: Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos autos da Execução Fiscal nº 2002.71.07.002663-5, pelo Diretor de Secretaria da Vara Federal das Execuções Fiscais desta cidade, Carlos César Gomes em 16.01.03 e demais documentos que o instruem, ficando arquivados neste Registro de Imóveis.
 Valor do débito: R\$1.134.510,65 em 22.01.03. Em conj.com as M.861 e M.4130.
 condições: As do Mandado.

Escriv.: *M. Pereira* Oficial: *J. J. J.*
 Emol.: R\$1.248,40 = 85,50 UREm Prot.nº 118281, L01-B em 24.03.03 C03
 Av.15/1.500, em 28 de maio de 2004. - **LOCAÇÃO** -
 Certifico que nos termos do Contrato de Locação Comercial e Aditivo, com firmas reconhecidas, firmados nesta cidade, respectivamente em 30.04.2003 e 26.09.2003, arquivados neste Ofício, **fiava locado o imóvel desta matrícula**, para fins comerciais, onde são partes: Locador: Eberle S/A, já qualificada, neste ato representada por seus diretores Michael Lena Ceitlin, inscrito no CPF nº 295.996.600-72, e Julio César Camara, inscrito no CPF nº _____ Locatária: Metalcorte Insa Ltda, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº _____ neste ato representada por seu sócio gerente Osvaldo Carlos Voges, inscrito no CPF nº _____ e Fiduciários: Osvaldo Carlos Voges e Alessandra Rinah Nogueira Voges; por um prazo de 10 anos, tendo início em 01.06.2003 e término em 31.05.2013, pelo valor mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), o qual será corrigido anualmente de acordo com a variação do IGP/FGV e na falta deste índice, pelo IGP/DI/FGV. Demais condições na forma contratual.
 -Vide fls.04-

CONTINUA A FOLHA

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
CERTIDÃO

continuação



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 1.500
FL. 04

Livro N.º 2 - Registro Geral

Escriv.: <i>[assinatura]</i> Emol.: R\$ 648,00 - 42,32/RE's	Oficial: Prot.nº125.946, Lº1-L, em 28.05.04.	C.03
Av.16/1.500 em 27 de março de 2006 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL - Certifico alteração da razão social de EBERLE S/A para MUNDIAL S.A PRODUTOS DE CONSUMO . Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 16.03.06, com firma reconhecida e cópia autenticada da certidão específica emitida pela Junta Comercial em 22.04.04, sob protocolo nº04/1313470 que ficam arquivados neste Ofício.		
Escriv.: <i>Fabiano Neto</i> Emol.: R\$16,90 - 1,00 ORE	Oficial: Prot.nº 138.106, Lº1-L em 16.03.06.	C.05/14
Av.17/1.500, em 26 de setembro de 2008. - CANCELAMENTO DO R.14 - Certifico que de acordo com o Ofício nº3013941, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº2002.71.07.002663-5/RS, pelo Diretor de Secretaria Substituto, Vanderlei Luis Tolotti, da Vara Federal de Execuções Fiscais desta Comarca, em 23.01.2008 e, demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis, fica cancelado o registro de penhora constante do R.14 desta matrícula. Valor: R\$1.134.510,65 em 22.01.2003. Em conj. com as M.861 e M.4.130. Selo: nº0133.09.0800070.00158.		
Escriv.: <i>[assinatura]</i> Emol.: R\$631,40.	Oficial ou Oficial Substº: Prot.nº158.154, em 29.09.2008, Lº1-L.	C.20/21
Av.18/1.500, em 16 de outubro de 2008. - ARROLAMENTO - Certifico que para efeitos da IN/SRF nº143/98 de 01.12.1998 e parágrafo 5º do Art.64 da Lei nº9.532/97, de 10.12.1997, este imóvel foi arrolado para garantia de crédito tributário administrado pela Secretaria da Receita Federal. Tudo de acordo com Ofício DERAT-SPO/DICAT/GAB nº1764/2008, processo de arrolamento de bens nº11080.011613/2003-05, passado na cidade de São Paulo/SP, em 23.09.2008, que fica arquivado neste Registro de Imóveis. Selo: nº0133.03.0800151.00117.		
Escriv.: <i>Fabiano Neto</i> Emol.: R\$17,50.	Oficial ou Oficial Substº: Prot.nº158.432, em 06.10.2008, Lº1-M	C.20/21
Av.19/1.500, em 28 de janeiro de 2011. - CANCELAMENTO DO R.9 - Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação, expedida em 17/12/2010 e Ofício nº112/2011, expedida em 13/01/2011, ambos extraído dos autos do processo de execução fiscal do estado nº010/1.05.0037460-3, pela Exma. Sra. Dra. Joseline Mirele Pinson de Vargas, Juza de Direito da 2ª Vara Cível Especializada em Fazenda Pública desta Comarca, fica cancelada a Penhora constante do R.9 desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$12.689.621,74 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.861, M.865, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e M.37.562.		

CONTINUA NO VERSO

continua no verso

continuação

MATRÍCULA **1.500**

Escrev.  Oficial Designada ou Substituto  C-25/21
 Prot. nº 179715, Lº 1, em 28/01/2011
 Emol. R\$ 1.034,80 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos: 0133.09.090007.00082 R\$ 10,00.
 0133.01.1100003.08803 R\$ 0,20

Av.20/1.500, em 28 de janeiro de 2011. - **CANCELAMENTO DO R.10** -
 Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.19 desta matrícula, fica **cancelada** a Penhora constante do **R.10** desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$2.382.810,59 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.861, M.865, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562.

Escrev.  Oficial Designada ou Substituto  C-25/21
 Prot. nº 179715, Lº 1, em 28/01/2011
 Emol. R\$ 265,50 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos: 0133.07.1100002.00290 R\$ 6,00.
 0133.01.1100003.08806 R\$ 0,20

Av.21/1.500, em 28 de janeiro de 2011. - **CANCELAMENTO DO R.11** -
 Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.19 desta matrícula, fica **cancelada** a Penhora constante do **R.11** desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$7.674.746,03 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.861, M.865, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562.

Escrev.  Oficial Designada ou Substituto  C-25/21
 Prot. nº 179715, Lº 1, em 28/01/2011
 Emol. R\$ 840,90 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos: 0133.08.0900067.00063 R\$ 10,00.
 0133.01.1100003.08810 R\$ 0,20

Av.22/1.500, em 28 de janeiro de 2011. - **CANCELAMENTO DO R.12** -
 Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.19 desta matrícula, fica **cancelada** a Penhora constante do **R.12** desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$2.261.730,27 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.861, M.865, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.130, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562.

Escrev.  Oficial Designada ou Substituto  C-25/21
 Prot. nº 179715, Lº 1, em 28/01/2011
 Emol. R\$ 285,50 + Processamento Eletrônico R\$ 2,70 + Selos: 0133.07.1100002.00291 R\$ 6,00.
 0133.01.1100003.08814 R\$ 0,20

Av.23/1.500, em 28 de janeiro de 2011. - **CANCELAMENTO DO R.13** -
 Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.19 desta matrícula, fica **cancelada** a Penhora constante do **R.13** desta matrícula, cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$1.171.246,04 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.861, M.865

CONTINUA A FOLHA 05

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
CERTIDÃO

continuação



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 1.500
FLS. 05

Livro N.º 2 - Registro Geral

M 2.019, M 2.454, M 3.472, M 4.130, M 4.131, M 4.133, M 4.134, M 9.607, M 12.412,
M 12.413, M 12.451, M 17.824, M 23.217, e M 37.562.

Escrev. Oficial Designada ou Substituto
Prot. nº 179715, L.º 1, em 28/01/2011
Envol. RS 163,20 + Processamento Eletrônico: RS 2,70 + Selo: 0123.01.1100003.00262 RS 0,00
0123.01.1100003.00262 RS 0,20

Av 24/1.500, em 28 de janeiro de 2011 - CANCELAMENTO DA Av.18 -
Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.18 desta
matrícula, fica cancelada a Av.18 desta matrícula, cuja Carta Ofício e demais
documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev. Oficial Designada ou Substituto
Prot. nº 179715, L.º 1, em 28/01/2011
Envol. RS 20,70 + Processamento Eletrônico: RS 2,70 + Selo: 0123.01.1100003.00262 RS 0,40
0123.01.1100003.00262 RS 0,20

R.25/1.500, em 28 de janeiro de 2011
Título: Adjudicação de todo o imóvel desta matrícula.
Transmitente: MUNDIAL S.A. PRODUTOS DE CONSUMO já qualificada, neste ato
representada por Marcelo Fagundes de Freitas e Michel Lém Cellin.
Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº 87.934.675/0001-96, com
sede na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado por Rafael Cândido
Velasques Orozco.
Forma do título: Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.18 desta matrícula e demais
documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.
Valor: R\$30.060.000,00 em 17/12/2010. Em conjunto com as M 861 e M 4.130
Condições: As da carta. Certifico que não é devido ITBI em razão da imunidade Inbutãna
da qual goza o apresentante, o Estado do Rio Grande do Sul. Continua em pleno vigor a
Av.15 desta matrícula.

Escrev. Oficial Designada ou Substituto
Prot. nº 179715, L.º 1, em 28/01/2011
Envol. RS 2.059,00 + Processamento Eletrônico: RS 2,70 + Selo: 0123.01.0902001/00264 RS 10,00
0123.01.1100003.00262 RS 0,20

Av.26/1.500, em 28 de novembro de 2016. - INSCRIÇÃO CADASTRAL -
Certifico que o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte inscrição cadastral: Lote
nº03 da quadra nº0159 (anteriormente parte dos lotes nºs 9 e 10 da quadra nº159),
permanecendo inalteradas as demais características do imóvel. Tudo de acordo com a
escritura pública lavrada em 30.03.2016, pelo Tabelião, L.º500, fls.050/053 e
Re-ratificação lavrada em 23.11.2016, pelo Substituto do Tabelião, L.º527, fls.152, ambos

continua no verso



continuação

MATRICULA 1-500

do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS e Certidão nº1486/2015 expedida pela SMU da Prefeitura Municipal desta cidade em 21.09.2015, que fica arquivada neste Registro de Imóveis.

Escrev. [assinatura] Oficial Desig. ou Subst. [assinatura]
Prot. nº239726, Lº1-AL, em 23/11/2016
Empl. R\$30,80 + Processamento Eletrônico R\$4,10 + Selos 0133.03.1600041.03908 R\$0,85.
0133.01.1600044.03300 R\$0,45

R.27/1.500, em 28 de novembro de 2016. -

Título: Doação

Doador: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº87.934.675/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo Governador ou pelo Secretário da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, Eduardo Rafael Viera Olivera, CPF nº916.109.230/49.

Donatário: MUNICIPIO DE CAXIAS DO SUL, CNPJ nº88.830.609/0001-39, com sede na cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representado por Alceu Barbosa Velho, CPF nº224.792.100/06.

Forma do título: Escritura pública e Re-ratificação citados na Av.28 desta matrícula.

Valor atribuído: R\$1.277.536,56 em 30/03/2016.

Condições: As da escritura. Emitida DOI conforme IN/SRF. Não incide ITCD por se tratar de doação ao município, conforme Artigo 6º parágrafo I e parágrafo único do Artigo 25º da Lei Estadual nº8821/1989. CPEND/TRIBUTOS FEDERAIS e RECEITA FEDERAL nºBDB8.E6CA.71E3.CEE3 emitida em 06.11.2015. Permanece em vigor a locação constante da Av.15 desta matrícula.

Escrev. [assinatura] Oficial Desig. ou Subst. [assinatura]
Prot. nº239726, Lº1-AB, em 23/11/2016
Empl. R\$3.069,90 + Processamento Eletrônico R\$4,10 + Selos 0133.03.1900036.01750 R\$16,00.
0133.01.1500044.03319 R\$0,45

Av.28/1.500, em 28 de novembro de 2016. - CLÁUSULAS -

Certifico que o imóvel fica gravado com as cláusulas de INALIENABILIDADE e de IMPENHORABILIDADE. Tudo de acordo com escritura pública e Re-ratificação citados na Av.28 desta matrícula.

Escrev. [assinatura] Oficial Desig. ou Subst. [assinatura]
Prot. nº239726, Lº1-AL, em 23/11/2016
Empl. R\$30,80 + Processamento Eletrônico R\$4,10 + Selos 0133.03.1600041.03911 R\$0,85.
0133.01.1600044.03325 R\$0,45

Av.29/1.500, em 09 de dezembro de 2016. - TOMBAMENTO -

Certifico que pelo pedido da Secretaria Municipal da Cultura, através do Processo Administrativo protocolado na Prefeitura Municipal de Caxias do Sul sob nº2011016677, fica tombado o imóvel desta matrícula onde está situado a MAESA - METALÚRGICA ABRAMO EBERLE S.A. - FÁBRICA 2 de propriedade do Município de Caxias do Sul, pelo motivo que a edificação foi declarada de Interesse Histórico, Artístico e Cultural pela Municipalidade, conforme registro nº14.571 do Lº3-RA, em 09.12.2016 desta 2ª Zona. Tudo de acordo com Of. nº2.399/2016-PGM expedida pela Prefeitura Municipal

CONTINUA NA FOLHA 06

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 1.500
FLS 06

Livro N.º 2 - Registro Geral

desta cidade em 02/12/2016 e auto de tombamento expedido pela Comissão Especifica e Permanente para Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Caxias do Sul, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev. Oficial Desig. ou Subst.
Prot.nº239727, Lº1-AL, em 23/11/2016
Emol: R\$30,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Sinal: 0133.03.1600046.00200 - R\$0,95
0133.01.1600047.02851 R\$0,45

MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO:01715427386

Assinado de forma digital por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO NETO:01715427386
Data: 2021.01.05 11:16:02 -03'00'



A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS:
https://rs.jus.br/portal/consultas
Chave de Autenticidade para consulta:

099259-53-2021-0000036127

O PRECATORIO E VERBADE E DOU FE. CAXIAS DO SUL, DE 02 DE JUNHO DE 2021:

certidão 011 pag., R\$: 98,70+emol: 0133.04.2000024.06195 (051,30)
leitura em Arquivo, R\$: 10,00+emol: 0133.03.2000033.00957 (051,90)
process. eletrônico R\$: 3,30+emol: 0133.03.2000033.09478 (011,40)
Total -----> R\$ 80,60
Nota de Entrega: C2021 01 00056

Rua Sinimbu, 1205 - Centro - Whatsapp (54) 9176.9325 - CEP: 95020-510 - Caxias do Sul/RS - www.sistemamy.com.br



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
CERTIDÃO

CERTIFICO, a pedido verbal da parte interessada que, neste Registro de Imóveis, encontrei no livro 2 Registro Geral, a matrícula de INTEIRO TEOR seguinte:



.....
.....
.....
.....
.....

continua no verso->



continuação

4.130

Pedra Tombal, até encontrar o ponto situado na esquina desta rua // com a rua Fláudio De Unistro, fechando assim o perímetro.-
Proprietária: Metalúrgica Abramo Eberle S/A, com sede nesta cidade
 CCMEF nº 08.610.191/0001-54.-
Transações Anteriores: 3-502, fls. 130 e 122, livro 3-B; 4.129, fls. 57, do livro 3-B; 5.060, fls. 181, livro 3-F; 6.241, fls. 100 livro 3-G; 12.326, fls. 09, livro 3-M; 12.636 e 12.637, fls. 112 e 112, do livro 3-M; 4.436, fls. 125, livro 3-S; 12.327, fls. 52, li vro 3-M; 5.639, fls. 177, do livro 3-Y, desta 2ª zona.-
Esc: *Octaviano de Azevedo* Oficial: *Octaviano de Azevedo*

R.1/4.130 em 10 de outubro de 1.977.
 Cartório, que é imóvel objeto de presente matrícula, foi dado em primeira e especial hipoteca, em favor do Banco de Desenvolvimento do Rio Grande do Sul S/A, nos termos da cédula de Crédito Industrial nº 1, emitida em 28 de setembro de 1977, em Porto Alegre, no valor de R\$1.576.247,59, correspondente nesta data a 219.369 Obrigações Rescissíveis do Tesouro Nacional, com vencimento em 10 de outubro de 1985, e registrada neste cartório sob o nº473, fls.01, de 1981, na data supra.-
Escriv: *Octaviano de Azevedo* Oficial: *Octaviano de Azevedo*

R.2/4.130.-em 07 de março de 1.980.-
Título:-Hipoteca
Devedora:Metalúrgica Abramo Eberle S/A, acima qualificada.-
Grador: BANCO DE DESENVOLVIMENTO DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL // S/A, doravante designada simplesmente "BANDESL", sociedade anônima de economia mista, com sede nesta Capital, sito na Rua 7 de setembro, nº666, e inscrita no CCMEF sob o nº87.993.412/0001-79, nesta / ato, representado por seus Diretores, Presidente José Imir Elci Filo to e Humberto Junger, ambos brasileiros, residentes e domiciliados na cidade de Porto Alegre, emãdos, inscritos no CIO res,ativamente sob os nºs001.216.760/51 e 009.129.100/14, assistidos pela Dra. Maria de Valur Kramer de Oliveira, brasileira, advogada, residente e domiciliada nesta cidade de Porto Alegre-RS.-
Forma do Título:-Escritura pública, lavrada em 26/12/1.979, na ci da de de Porto Alegre-RS, pelo Oficial Ajudante do 1º Tabelião, José A guilherme Almeida, no livro 280-B, fls.094 à 107.-
Valor do crédito:R\$1.558.000,00(cento e trinta e seis milhões e quinhentos e cinquenta e oito mil cruceiros).-
Valor dos imóveis:R\$201.104.000,00(duzentos e três milhões e tre zentos e quatro mil cruceiros).-
Fraco:84 prestações mensais e sucessivas, cada uma delas no valor de 1/84, do principal do crédito expresso no número// - contada = 167

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular

CERTIDÃO

continuação

CARTÓRIO DO REGISTRO DE IMÓVEIS DA ZONA 4.176
CAXIAS DO SUL 02

LIVRO N.º 2 - Registro Geral

VASCO ALCEU SALEN - OFICIAL

de obrigações ajustáveis do Tesouro Nacional, feita a conver-
são em cruzeiros, na data do respectivo pagamento.--
Vencimentos em 10 de fevereiro de 1.981, e
a último em 10 de janeiro de 1.990.-- Jureco 988,8.
Condições: - da escritura.- CQ do IAPAS nº579268, série "C", /" /"
em segunda e especial hipoteca"/

Escrevente: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
Emol. nº: 4.184,92

Av:3/4.130.- em 25 de março de 1.980.--
Certifico, que faz parte ainda da hipoteca objeto do Registro aci-
ma, a escritura pública de Aditamento, lavrada pelo então Ajudante
substituto de 1º Tabelião, Francisco de Paula Timotheo Filho, no
livro 280-A, Fls. 91 e 92, no 7º Tabelionato da cidade de Porto Ale-
gre-RS.- Lavrada em 08 de fevereiro de 1.980.--

Escrevente: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
Emol. nº: 449,00

Av:4/4.130 em 30 de março de 1.990.--
Certifico, que a Agencia do Banco de Desenvolvimento do Estado do
Rio Grande do Sul S.A. (BADESSUL), da cidade de Porto Alegre-RS, au-
toriza o cancelamento da Hipoteca em 2º grã a que se refere o R.2/
4.130, fls.01vº/02 deste livro, dando plena e geral quitação da //
mesma.Tudo de acordo com Termo de Quitação passado na cidade de //
Porto Alegre-RS aos 13/03/90, com as firmas devidamente reconheci-
das no 1º Tabelionato da mesma cidade, o qual fica aqui arquivado.
Escrevente: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
Emol. nº: 266,00

Av:5/4.130 em 28 de maio de 1.990.--
Certifico, que a firma Metalúrgica Abramo Eberle S/A., com sede na
cidade, a que se refere a presente Matrícula, passa a denominar-
se HERLKE S.A., em virtude da alteração de sua razão social.Tudo de
acordo com Requerimento passado nesta cidade aos 23/05/90 com a //
firma devidamente reconhecida no 3º Tabelionato acompanhado de uma
fotocópia autenticada no 3º Tabelionato do Diário Oficial onde //
consta a Assembléia Geral Extraordinária aos 07/04/82, os quais fi-
cam aqui arquivados.
Escrevente: *[assinatura]* Oficial: *[assinatura]*
Emol. nº: 376,00

continua no verso

continuação

MATELLA 4.130

Av.6/4.130 em 13 de julho de 1.990.-
 Certifico, que a Agencia do Banco de Desenvolvimento do Estado do Rio Grande do Sul S.A. - BADESUL, da cidade de Porto Alegre-RS, autoriza o cancelamento da Hipoteca de 1º gráu a que se refere a Av. 1/4.130, fls.01vº desta livro, dando plena e geral quitação da mesma. Tudo de acordo com Termo de Quitação Nº CAV-387/89, passado na cidade de Porto Alegre-RS aos 29/06/90, com as firmas devidamente reconhecidas no 1º Tabelionato da mesma cidade, o qual fica aqui arquivado.

Escrevente *[Assinatura]* Oficial: *[Assinatura]*

Matrícula 4.134,00
 R 7/4130 em 09 de março de 2000.
 Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula
 Réu: EBERLE S/A, já qualificada
 Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
 Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº 1000866855, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
 Valor: R\$12.609.621,74 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
 Condições: As do mandado.

Escrev. *[Assinatura]* Oficial: *[Assinatura]*
 Emol. NIHI Prot. n.º 98779, L.º 1-G em 09.03.00

R 8/4130 em 09 de março de 2000.
 Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
 Réu: EBERLE S/A, já qualificada
 Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
 Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº 1000096294, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
 Valor: R\$2.382.810,59 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
 Condições: As do mandado.

Escrev. *[Assinatura]* Oficial: *[Assinatura]*
 Emol. NIHI Prot. n.º 98780, L.º 1-G em 09.03.00

R 9/4130 em 09 de março de 2000.
 Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula
 Réu: EBERLE S/A, já qualificada

- Continua a P. 5 -

03

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
CERTIDÃO

continuação->

Cartório de Registro de Imóveis 2ª Zona
CAXIAS DO SUL - RS
Livro N.º 2 - Registro Geral
VASCO ALCEU BAHLEN - Oficial
MATERIA 4130
ELA 03

Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866798, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor: R\$7.674.746,03 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
Condições: As do mandado.

Escrev. [assinatura] Oficial: [assinatura]
Emol. Nihil. Prot. n.º98781, L.º1-G em 09.03.00
R.10/4130 em 09 de março de 2000.

Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866772, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor: R\$2.261.730,27 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
Condições: As do mandado.

Escrev. [assinatura] Oficial: [assinatura]
Emol. Nihil. Prot. n.º98782, L.º1-G em 09.03.00
R.11/4130 em 09 de março de 2000.

Título: Penhora de todo imóvel desta matrícula.
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.
Autor: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL.
Forma do título: Mandado de registro de penhora, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº1000866814, pelo Juiz de Direito Substituto da 6ª Vara Cível, desta cidade, em 06.12.99, João Pedro Cavalli Junior e auto de penhora, depósito e intimação, aos 02.12.99, arquivados neste Cartório.
Valor: R\$1.171.246,04 em 06.12.99, dado em conjunto com as seguintes matrículas: 554, 861, 865, 1500, 2019, 2454, 3472, 4131, 4133, 4134, 9607, 12412, 12413, 12451, 17824, 23217 e 37562.
Condições: As do mandado.

Escrev. [assinatura] Oficial: [assinatura]

CONTINUA NO VERSO

continua no verso->

continuação

MATRÍCULA 4130

Emol. Nihil	Prot. nº 28783, 1ª-I-G em 09.03.00
R.12/4130 em 03 de abril de 2003.	
Título: Penhora sobre todo o imóvel desta matrícula.	
Réu: EBERLE S/A, já qualificada.	
Autor: INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL - INSS.	
Depositário: Ricardo Favarão, CPF,	
Forma do título: Mandado de Penhora e Avaliação extraído dos autos da Execução Fiscal nº2002.71.07.002663-5, pelo Diretor da Secretaria da Vara Federal das Execuções Fiscais desta cidade, Carlos César Gomes em 16.01.03 e demais documentos que o instruem, ficando arquivados neste Registro de Imóveis.	
Valor do débito: R\$1.134.510,65 em 27.01.03. Em conj.com as M.861 e M.1500.	
Condições: Às do Mandado.	
Escrev.: 	Oficial: 
Emol.: R\$1.248,40 = 85,50 UREA	Prot. nº 118281, 1ª-I-M em 24.03.03 C03
Av.13/4.130, em 28 de maio de 2004. - LOCAÇÃO -	
Certifico que nos termos do Contrato de Locação Comercial e Aditivo, com firmas reconhecidas, firmados nesta cidade, respectivamente em 30.04.2003 e 26.09.2003, arquivados neste Ofício, foi locado o imóvel desta matrícula , para fins comerciais, onde são partes: Locador: Eberle S/A, já qualificada, neste ato representada por seus diretores Michael Lenn Ceitlin, inscrito no CPF nº 030.310.800-00 e Julio César Camara, inscrito no CPF nº 030.310.800-00. Locatária: Metalcorte Inox Ltda, com sede nesta cidade, inscrita no CNPJ sob nº 07.083.808/0001-00 neste ato representada por seu sócio gerente Osvaldo Carlos Voges, inscrito no CPF nº 030.310.800-00 e Filadotes: Osvaldo Carlos Voges e Alessandra Rinalh Nogueira Voges; por um prazo de 10 anos, tendo início em 01.06.2003 e término em 31.05.2013, pelo valor mensal de R\$10.000,00 (dez mil reais), o qual será corrigido anualmente de acordo com a variação do IGP/M-FGV e na falta deste índice, pelo IGP/DI/FGV. Demais condições na forma contratual.	
Escrev.: 	Oficial: 
Emol.: R\$ 648,00= 42,32 UREA	Prot. nº 125.946, 1ª-I-4, em 28.05.04. C03
Av. 14/4.130 em 27 de março de 2006 - ALTERAÇÃO DA DENOMINAÇÃO SOCIAL -	
Certifico alteração da razão social de EBERLE S/A para MUNDIAL S.A PRODUTOS DE CONSUMO . Tudo de acordo com requerimento passado nesta cidade aos 16.03.06, com firma reconhecida e cópia autenticada da certidão específica emitida pela Junta Comercial em 22.04.04, sob protocolo nº04/1313470 que ficam arquivados neste Ofício.	
Escrev.: 	Oficial: 
Emol.: R\$16,90 = 1,00 UREA	Prot. nº 138.106, 1ª-I-1 em 16.01.06. C.05/14
Av.15/4.130, em 26 de setembro de 2008. - CANCELAMENTO DO R.12 -	
Certifico que de acordo com o Ofício nº3013941, extraído dos autos do processo de execução fiscal nº2002.71.07.002663-5/RS, pelo Diretor de Secretaria Substituto, Vanderlei Luis Tolotti, da Vara Federal de Execuções Fiscais desta Comarca, em 23.01.2008 e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis, fica cancelado o registro de penhora constante do R.12 desta matrícula. Valor: R\$1.134.510,65 em 22.01.2003. Em conj. com as M.861 e M.1.500. Selo: nº0133.09.0800070.00159.	
Continua fls. 04	

CONFIRMAÇÃO À FOLHA 04

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
CERTIDÃO

continuação>>>



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 4.130
FLS. 04

Livro N.º 2 - Registro Geral

Form containing registration details:
- Entry 1: Escritura R\$631,40, Oficial ou Oficial Subst. Balu, Prot.nº158.154, em 29.09.2008, Lº1-L, C-20/21. Arrolamento.
- Entry 2: Escritura R\$17,50, Oficial ou Oficial Subst. Balu, Prot.nº158.432, em 06.10.2008, Lº1-M, C-20/21. Cancelamento do R.7.
- Entry 3: Escritura R\$ 1.034,80, Oficial Designada ou Substituto Balu, Prot.nº179715, Lº1, em 28/01/2011. Cancelamento do R.8.
- Entry 4: Escritura R\$ 285,50, Oficial Designada ou Substituto Balu, Prot.nº179715, Lº1, em 28/01/2011. Cancelamento do R.9.

CERTIDÃO Nº 18820

continua no verso>>>



continuação

MATRÍCULA 4.130

Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.17 desta matrícula, fica cancelada a Penhora constante do R.9 desta matrícula; cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$7.674.746,03 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.861, M.865, M.1.500, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562

Escrev. Oficial Designada ou Substituto Balu C-2891 Prot nº179715, Lº1, em 28/01/2011 Emol. R\$ 640,00 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 + Selos: 0133.09.060067.0006 R\$ 13,00. 0133.01.1100003.08848 R\$ 0,20

Av.20/4.130, em 28 de janeiro de 2011. - CANCELAMENTO DO R.10 -

Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.17 desta matrícula, fica cancelada a Penhora constante do R.10 desta matrícula; cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$2.261.730,27 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.861, M.865, M.1.500, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562

Escrev. Oficial Designada ou Substituto Balu C-2891 Prot nº179715, Lº1, em 28/01/2011 Emol. R\$ 265,50 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 + Selos: 0133.07.1100002.00298 R\$ 6,00. 0133.01.1100003.08849 R\$ 0,20

Av.21/4.130, em 28 de janeiro de 2011. - CANCELAMENTO DO R.11 -

Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.17 desta matrícula, fica cancelada a Penhora constante do R.11 desta matrícula; cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis. Valor: R\$1.171.246,04 em 06/12/1999. Em conjunto com as M.554, M.861, M.865, M.1.500, M.2.019, M.2.454, M.3.472, M.4.131, M.4.133, M.4.134, M.9.607, M.12.412, M.12.413, M.12.451, M.17.824, M.23.217, e, M.37.562

Escrev. Oficial Designada ou Substituto Balu C-2891 Prot nº179715, Lº1, em 28/01/2011 Emol. R\$ 103,20 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 + Selos: 0133.07.1100002.00297 R\$ 6,00. 0133.01.1100003.08852 R\$ 0,20

Av.22/4.130, em 28 de janeiro de 2011. - CANCELAMENTO DA Av.16 -

Certifico que de acordo com a Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av.17 desta matrícula, fica cancelada a Av.16 desta matrícula; cuja Carta, Ofício e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis

Escrev. Oficial Designada ou Substituto Balu C-2891 Prot nº179715, Lº1, em 28/01/2011 Emol. R\$ 20,70 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,70 + Selos: 0133.03.1100001.00710 R\$ 0,40. 0133.01.1100003.08853 R\$ 0,20

R.23/4.130, em 28 de janeiro de 2011.

Título: Adjudicação de todo o imóvel desta matrícula.

CONTINUA A FOLHA 06

continua na folha seguinte



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
COMARCA DE CAXIAS DO SUL
OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
Manoel Valente Figueiredo Neto - Oficial Titular
CERTIDÃO

continuação->



CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS 2.ª ZONA
CAXIAS DO SUL - RS

MATRÍCULA 4.130
FLS. 05

Livro N.º 2 - Registro Geral

Handwritten number 2

Transmitente: MUNDIAL S.A. PRODUTOS DE CONSUMO, já qualificada, neste ato representada por Marcelo Fagundes de Freitas e Michel Lemm Ceitin;
Adquirente: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº87.934.675/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representado por Rafael Cândido Velasques Orozco;
Forma do título: Carta de Adjudicação e Ofício citados na Av 17 desta matrícula e demais documentos que o instruem, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis;
Valor: R\$30.060.000,00 em 17/12/2010. Em conjunto com as M 851 e M 1.500;
Condições: As da carta. Certifico que não é devido (ITBI em razão da imunidade tributária da qual goza o apresentante, o Estado do Rio Grande do Sul. Continua em pleno vigor a Av.13 desta matrícula

Escriv. Oficial Designada ou Substituto
Prot. nº179716, L.º1, em 25/01/2011
Empl. R\$ 2.060,00 + Processamento Eletrônico: R\$ 2,50 + Selos: 0133.09.000002.00002 - R\$ 10,00
0133.01.1100003.00000 - R\$ 0,20

Av 24/4.130, em 28 de novembro de 2016. - INSCRIÇÃO CADASTRAL -
Certifico que o imóvel desta matrícula passa a ter a seguinte inscrição cadastral: Lote nº02 da quadra nº0159 (anteriormente parte do lote nº01, da quadra nº159), permanecendo inalteradas as demais características do imóvel. Tudo de acordo com a escritura pública lavrada em 30.03.2016, pelo Tabelião, L.º500, fls.050/053 e Re-ratificação lavrada em 23.11.2016, pelo Substituto do Tabelião, L.º527, fls. 152, ambos do 3º Tabelionato de Notas de Porto Alegre/RS e Certidão nº1484/2015 expedida pela SMU da Prefeitura Municipal desta cidade em 21.09.2015, que fica arquivada neste Registro de Imóveis

Escriv. Oficial Desig. ou Subst.
Prot. nº239726, L.º1-AL, em 23/11/2016
Empl. R\$30,80 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1000041.00907 - R\$0,88
0133.01.1000044.03305 - R\$0,45

R.25/4.130, em 28 de novembro de 2016. -
Título: Doação.
Doador: ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, CNPJ nº87.934.675/0001-96, com sede na cidade de Porto Alegre/RS, neste ato representada pelo Governador ou pelo Secretário da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, Eduardo Rafael Viera Olivera, CPF nº916.109.230/49
Donatário: MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, CNPJ nº88.830.009/0001-39, com sede na cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representado por Alceu Barbosa Velho, CPF nº224.792.100/08.
Forma do título: Escritura pública e Re-ratificação citados na Av 24 desta matrícula.

continua no verso->



continuação->

MATRICULA 4.130

Valor atribuído: R\$15.243.450,99 em 30/03/2016
Condições: As da escritura. Emitida DOI conforme IN/SRF. Não incide (TCD por se tratar de doação ao município, conforme Artigo 5º parágrafo I e parágrafo único do Artigo 25º da Lei Estadual nº8821/1989 CPEND/TRIBUTOS FEDERAIS e RECEITA FEDERAL nºBDB8.E6CA.71E3.CEE3 emitida em 06.11.2015. Permanece em vigor a locação constante da Av.13 desta matrícula.

Escrev. Oficial Desig. ou Substº
 Prot.nº239726, Lº1-AL, em 23/11/2016
 Emol: R\$3.069,90 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1500098.01100 R\$13,82
 0133.01.1600044.03320 R\$0,45

Av.26/4.130, em 28 de novembro de 2016, - **CLÁUSULAS** -
 Certifico que o imóvel fica gravado com as cláusulas de **INALIENABILIDADE** e de **IMPENHORABILIDADE** Tudo de acordo com escritura pública e Re-ratificação citados na Av.24 desta matrícula.

Escrev. Oficial Desig. ou Substº
 Prot.nº239726, Lº1-AL, em 23/11/2016
 Emol: R\$30,90 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600041.03012 R\$0,85
 0133.01.1600044.03320 R\$0,45

Av.27/4.130, em 09 de dezembro de 2016, - **TOMBAMENTO** -
 Certifico que pelo pedido da Secretaria Municipal da Cultura, através do Processo Administrativo protocolado na Prefeitura Municipal de Caxias do Sul sob nº2011016677, fica **tombado** o imóvel desta matrícula onde está situado a MAESA - METALÚRGICA ABRAMO EBERLE S.A. - FÁBRICA 2 de propriedade do Município de Caxias do Sul, pelo motivo que a edificação foi declarada de Interesse Histórico, Artístico e Cultural pela Municipalidade, conforme registro nº14.571 do Lº3-RA, em 09.12.2016 desta 2ª Zona, Tudo de acordo com Of. nº2.399/2016-PGM expedida pela Prefeitura Municipal desta cidade em 02/12/2016 e auto de tombamento expedido pela Comissão Específica e Permanente para Proteção do Patrimônio Histórico e Cultural de Caxias do Sul, que ficam arquivados neste Registro de Imóveis.

Escrev. Oficial Desig. ou Substº
 Prot.nº239727, Lº1-AL, em 23/11/2016
 Emol: R\$30,90 + Processamento Eletrônico: R\$4,10 + Selos: 0133.03.1600046.02001 R\$0,85
 0133.01.1600047.02653 R\$0,45

MANOEL VALENTE FIGUEIREDO
 NETO:01715427386
 386

Assinado de forma digital por MANOEL VALENTE FIGUEIREDO
 NETO:01715427386
 Dados: 2021.01.05 11:16:49 -03'00'

O CERTIFICADO É VERDADEIRO E DOU-SE, CAXIAS DO SUL, 05 DE JANEIRO DE 2021.

emitido em pag.: R\$ 33,80+emol: 0133.04.2000036.04126 (R\$2,50)
 marca em Arquivos: R\$ 10,00+emol: 0133.03.2000035.00759 (R\$1,30)
 process. eletrônico R\$ 3,80+emol: 0133.01.2000031.09671 (R\$1,40)
 Total -----> R\$ 75,70

Nota de Entrega: C2021 01 00056

A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
 Chave de Autenticação para consulta:
099259 53 2021 0000036208

3º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE

JACY FRANCO MOREIRA IBIAS - Tabelião

Rua Gen. Câmara, 388 - CEP 90010-230 - Fone: 3221.5226 - Porto Alegre - RS

TRANSMISSÕES

LIVRO Nº 500

CERTIDÃO

FOLHA Nº 050

CERTIFICO que no livro e folhas acima mencionados, consta a escritura do teor seguinte:

Nº 016-7.886.- ESCRITURA PÚBLICA DE DOAÇÃO PURA E SIMPLES que **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL** faz a favor de **MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL**, na forma abaixo. **SAIBAM** os que esta escritura virem, que aos trinta (30) dias do mês de março, do ano de dois mil e dezesseis (2016), às 14h05min, nesta cidade de Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul, na **Avenida Borges de Medeiros nº 1501**, onde a chamado compareci e se fizeram presentes partes entre si justas e contratadas, de um lado, como outorgante doador, **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, com sede administrativa nesta capital, inscrito no [redacted], aqui representado pelo Governador ou pelo Secretário da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, **EDUARDO RAFAEL VIERA OLIVERA**, brasileiro, advogado, portador da carteira de identidade [redacted] expedida pela SJS/RS, inscrito no CPF [redacted] casado, residente e domiciliado nesta cidade de Porto Alegre/RS, autorizado para este ato, conforme Lei Estadual nº 14.403 de 30 de dezembro de 2013 e pelo Decreto número 47.715 de 28/12/2010 e Lei nº 14.672 de 01/01/2015, conforme nomeação assinada pelo Governador do Estado José Ivo Sartori, em 01.01.2015, publicada no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul em 01.01.2015, e de outro lado, como outorgado donatário, **MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL**, inscrito no CNPJ [redacted], com sede na Rua Alfredo Chaves nº 1333, na cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representado por seu Prefeito Municipal **ALCEU BARBOSA VELHO**, brasileiro, advogado, carteira de identidade [redacted] expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF [redacted] casado, residente e domiciliado na cidade de Caxias do

Escritura Pública lavrada pelo sistema de folhas soltas

Substitutos: Karla Martins Ibias Marzotto - José Osni V. Vaz - Eusires A. Dal Molin

Sul/RS, e ora de passagem por esta capital. Os presentes identificados por mim, Tabelião, e de cuja identidade e capacidade para o ato dou fé. Pelo doador foi dito que: **PRIMEIRO:** é legítimo proprietário dos seguintes imóveis, situados na cidade de Caxias do Sul/RS, na zona urbana da cidade, no Registro de Imóveis da 2ª Zona, a saber: **UM IMÓVEL** situado em Caxias do Sul, constituído pelo atual lote nº 04 da quadra nº 159, (anterior quadra nº 160) à rua Dom José Baréa, no lado ímpar, distante 73m da esquina formada com a rua 13 de Maio, quarteirão 160, formado pelas ruas Plácido de Castro, Pedro Tomasi, 13 de Maio e Dom José Baréa, constituído por dois prédios industriais com a área de 4.672,00m², sólidos, bem estruturados, com um pavimento e áreas amplas, com piso em basalto regular ou concreto alisado e coberto em fibra de cimento "sheed", e o respectivo terreno com a área de 4.720,00m², e medindo: ao sul, 118m, fazendo frente para a rua Dom José Baréa, por 40m de extensão da frente ao fundos, onde entesta, ao norte, com imóvel da outorgante devedora, dividindo-se por um lado ao leste, e por outro lado ao oeste, ainda com imóvel de propriedade da outorgante devedora, matricula nº 861 do Livro nº 02- Registro Geral do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul, valor atribuído para este imóvel R\$ 2.575.844,06. **DOIS PRÉDIOS industriais**, com as áreas constituídas de 1.020,00m² e 3.192m², respectivamente, de alvenaria e contendo três pavimentos cada um, identificados por prédios nºs 3 e 5 na planta industrial da Fabrica nº 2 e o respectivo terreno formando um só todo e contendo uma área de 2.328,00m², constituído pela atual nº 03 da quadra nº 159 (anteriormente parte dos lotes nºs 09 e 10 da quadra 159, parte da projetado rua dos Farrapos, lotes nºs 15 e 16 da quadra nº 160 e parte



3^o TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE

JACY FRANCO MOREIRA IBIAS - Tabelião

Rua Gen. Câmara, 368 - CEP 90010-230 - Fone: 3221.5226 - Porto Alegre - RS

TRANSMISSÕES

LIVRO Nº 500

CERTIDÃO

FOLHA Nº 051

dos lotes 17, 18 e 19 da mesma quadra) quarteirão formado pelas ruas Plácido de Castro, Vereador Mario Pezzi, Dom José Barea e Treze de Maio, medindo 97m de frente para o alinhamento da rua Plácido de Castro, igual medida nos fundos, por 24m de frente aos fundos, de ambos os lados formando um só bloco. Que o imóvel acima se acha dentro de uma área maior de 49.077,75m². **Origem:** matrícula nº 1500 do Livro nº 02- Registro Geral do Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul; valor atribuído para este imóvel R\$ 1.277.536,56 e **DIVERSOS pavilhões industriais**, construídos em alvenaria de tijolos, compreendendo dois prédios de madeira próprios para residência, sítos na rua Plácido de Castro, 1006 e 1018, com um pavimento; sete prédios industriais, com um pavimento; um prédio de dois pavimentos, parte de um prédio de três pavimentos; um prédio de alvenaria destinado a fundição de metais não ferrosos. Área total construída 21.550m², e o respectivo terreno, imóvel sítio na cidade de Caxias do Sul, constituído de um terreno urbano, atual lote nº 02 da quadra nº 159 (anteriormente parte do lote nº 01 da quadra nº 159), setor 03, numerações administrativas, que antigamente constituía-se de parte das quadras nºs 159, 160 e 161 e terras do antigo lote nº 41 do Travessão Santa Tereza, da cidade de Caxias do Sul, quarteirão formado pelas ruas Plácido de Castro, Dom José Barea, 13 de Maio e Pedro Tomasi, terreno com a área de mais ou menos 36.648,80m², o qual juntamente com sobras de terras de aproximadamente 5.861,00m² de propriedade da Metalúrgica Abramo Eberle S.A, possui o total de mais ou menos 42.509,80m², com as seguintes medidas e confrontações, a partir de um ponto localizado na esquina das ruas Plácido de Castro, com Pedro Tomasi, antiga Venâncio Aires, considerando-se o sentido que vai de oeste, para leste, numa extensão de 234m², em linha reta

Handwritten notes and signatures in blue ink on the right margin, including a vertical line and some illegible scribbles.

Escritura Pública lavrada pelo sistema de folhas soltas

Substitutos: Karla Martins Ibias Marzotto - José Osnir V. Vaz - Eusíres A. Dal Mollin



dividindo-se com a rua Plácido de Castro na Orientação Norte, descrevendo ai um ângulo reto, no sentido sul, estendendo-se por uma linha reta de 24m, com orientação leste, onde confronta com terras da Metalurgica Abramo Eberle S.A, desse ponto é feito outro, ângulo reto, no sentido leste, prolongando-se por uma reta de 85,30m, com orientação Norte, onde confronta com terras da Metalurgia Abramo Eberle S.A, formando ai um ângulo reto no sentido sul, estendendo-se por uma extensão de 71m, com orientação leste, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S.A, formando novo ângulo reto no sentido oeste, por uma reta de 118m, com orientação sul, com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S.A, formando outro ângulo reto, no sentido sul, por uma reta de 40m, com orientação leste, onde confronta com terras da Metalúrgica Abramo Eberle S.A, até encontrar a Rua Dom José Barea, formando outro ângulo reto com sentido oeste, seguindo por uma reta de 202,56m, com orientação Sul, onde confronta com a rua Dom José Barea, até encontrar o ponto situado na esquina da referida rua com a rua Pedro Tomasi formando ai um ângulo de 90,18 no sentido norte, por uma reta de 136,77m com orientação oeste onde confronta com a rua Pedro Tomasi, até encontrar o ponto situado na esquina desta rua com a rua Plácido de Castro, fechando assim o perímetro. Origem: matrícula 4130 do Livro nº 02- Registro Geral do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul, valor atribuído para este imóvel R\$ 15.243.450,99. **SEGUNDO:** Que, possuindo bens e renda suficientes à sua subsistência, doa os imóveis descritos ao outorgado donatário que destinam-se a uso público especial com finalidade cultural, de instalação de equipamentos públicos e de funcionamento de órgãos públicos, em que seja garantido o manejo sustentável do patrimônio

3º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
JACY FRANCO MOREIRA IBIAS - Tabelião
Rua Gen. Câmara, 388 - CEP 90010-230 - Fone: 3221.5226 - Porto Alegre - RS

LIVRO Nº 500

CERTIDÃO

FOLHA Nº 052

histórico e cultural por ele constituído, nos termos do art. 2º da Lei nº 14.617 de 08/12/2014, publicada no DOE nº 238 09/12/2014. **TERCEIRO:** Para o cumprimento das finalidades previstas acima, o donatário deverá promover ações e firmar termo de compromisso nos termos dos artigos 3º e 4º da Lei nº 14.617 de 8/12/2014. **QUARTO:** Os imóveis reverterão ao patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul no caso de destinação diversa do previsto no art. 2º ou do descumprimento dos prazos especificados nos arts. 3º e 4º da Lei nº 14.617 supra referida. **QUINTO:** os imóveis ficam gravados com as cláusulas de inalienabilidade e de impenhorabilidade. Que atribui à presente doação o valor de **R\$ 19.096.831,61 (dezenove milhões, noventa e seis mil, oitocentos e trinta e um reais e sessenta e um centavos)**, para efeitos fiscais e de direito. **SEXTO:** Que lhe transmite, desde já, todo o domínio, posse, direitos e ações que tinha nos bens doados, obrigando-se a fazer a presente doação sempre boa firme e valiosa por si, seus herdeiros e sucessores e a responder pela evicção na forma da lei. **SÉTIMO:** Declara o representante do doador: a) que o imóvel está livre de gravame, b) que não existem ações reais ou pessoais reipersecutórias que tenham por objeto o imóvel supra descrito; c) que a presente doação é feita a título gratuito; d) que não é devedor da PREVIDÊNCIA SOCIAL e da RECEITA FEDERAL, conforme certidões adiante mencionadas. **OITAVO:** Pelo prefeito de Caxias do Sul/RS, a seguir, foi dito que aceitava a presente doação nos termos em que se acha redigida, dispensando a transcrição das certidões negativas, inclusive Municipal do imóvel, e as certidões negativas de feitos ajuizados, assumindo os riscos daí decorrentes, os quais lhes foram explicados, nos termos do Decreto número 93.240, de 09/09/1986, exceto as adiante mencionadas; e e)

Escritura Pública lavrada pelo sistema de folhas soltas
Substitutos: Karla Martins Ibias Marzotto - José Osnir V. Vaz - Eusires A. Dal Mollin



CENTRAL BRASILEIRA DE INDISPONIBILIDADE - CNIB: Certifico que foi acessado o site "<http://www.indisponibilidade.org.br>" para consulta, apresentou o resultado **Negativo** conforme o código Hash 69ce.3fc9.4b6a.7193.b21f.6946.4948.97da.751d.4cdb em 30/03/2016 às 14:03. **NONO:** As certidões dos distribuidores forenses, informadoras da existência ou inexistência de ações judiciais de qualquer natureza contra o outorgante, inclusive de feitos trabalhistas, e certidões fiscais, municipal, estadual e federal, tiveram sua apresentação dispensada pelo outorgado adquirente, sendo-lhe devidamente explicitados os possíveis riscos e consequências da utilização dessa faculdade sobre o presente negócio jurídico. As partes requerem ao Oficial do Registro de Imóveis competente sejam feitas todas as averbações necessárias para o efetivo registro da presente escritura pública. Assim o disseram, do que dou fé. **CERTIDÕES: FORAM APRESENTADOS OS SEGUINTE DOCUMENTOS - Em nome do doador - CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO - RECEITA FEDERAL:** Emitida via Internet em 06.11.2015, sob o código de controle número BDB8.E6CA.71E3.CEE3, válida até 04.05.2016; **CERTIDÃO POSITIVA DE DÉBITOS TRABALHISTAS COM EFEITO DE NEGATIVA (CNDT)**, emitida via internet em 18.03.2016, código 26569610/2016, válida até 13.09.2016. **Do Imóvel: DE PROPRIEDADE, DE ÔNUS E REIPERSECUTÓRIAS:** Certifico que foram apresentadas as certidões de propriedade em nome do outorgante, a negativas de ônus reais e a negativa de registro de ações reais e pessoais reipersecutórias, fornecidas pelo Registro de Imóveis de Caxias do Sul/RS em 18 de março de 2016. **CERTIDÕES MUNICIPAIS** n°s 1484/2015, 1485/2015 e 1486/2015 expedidas pela Secretaria Municipal de Urbanismo de Caxias do Sul em 21 de setembro de 2015. **IMPOSTO DE TRANSMISSÃO:**

3º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE
JACY FRANCO MOREIRA IBIAS - Tabelião

Rua Gen. Câmara, 388 - CEP 90010-230 - Fone: 3221.5226 - Porto Alegre - RS

TRANSMISSÕES

LIVRO Nº 500

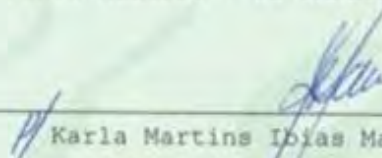
CERTIDÃO

FOLHA Nº 053


Não incide ITCD por se tratar de doação ao município, conforme Artigo 5º parágrafo I e Parágrafo único do Artigo 25º da lei estadual nº 8821/1989. Emitida Declaração sobre Operação Imobiliária, conforme Instrução Normativa da Secretaria da Receita Federal. As Certidões negativas (ou positivas) mencionadas seguirão junto com o traslado da presente. As guias do Imposto de Transmissão ficarão arquivadas nestas notas na pasta própria. E, assim me pediram, lhes lavrasse esta escritura, a qual lhes sendo lida, acharam conforme, ratificam e assinam comigo, Tabelião, que a digitei e assino. Dou fé. (Jq Os Vici). -k

CERTIFICO que o ato acha-se assinado pelas partes e pelo autor do instrumento. ERA o que se continha em dito instrumento, que para aqui foi bem e fielmente transcrito. Dou fé. -k

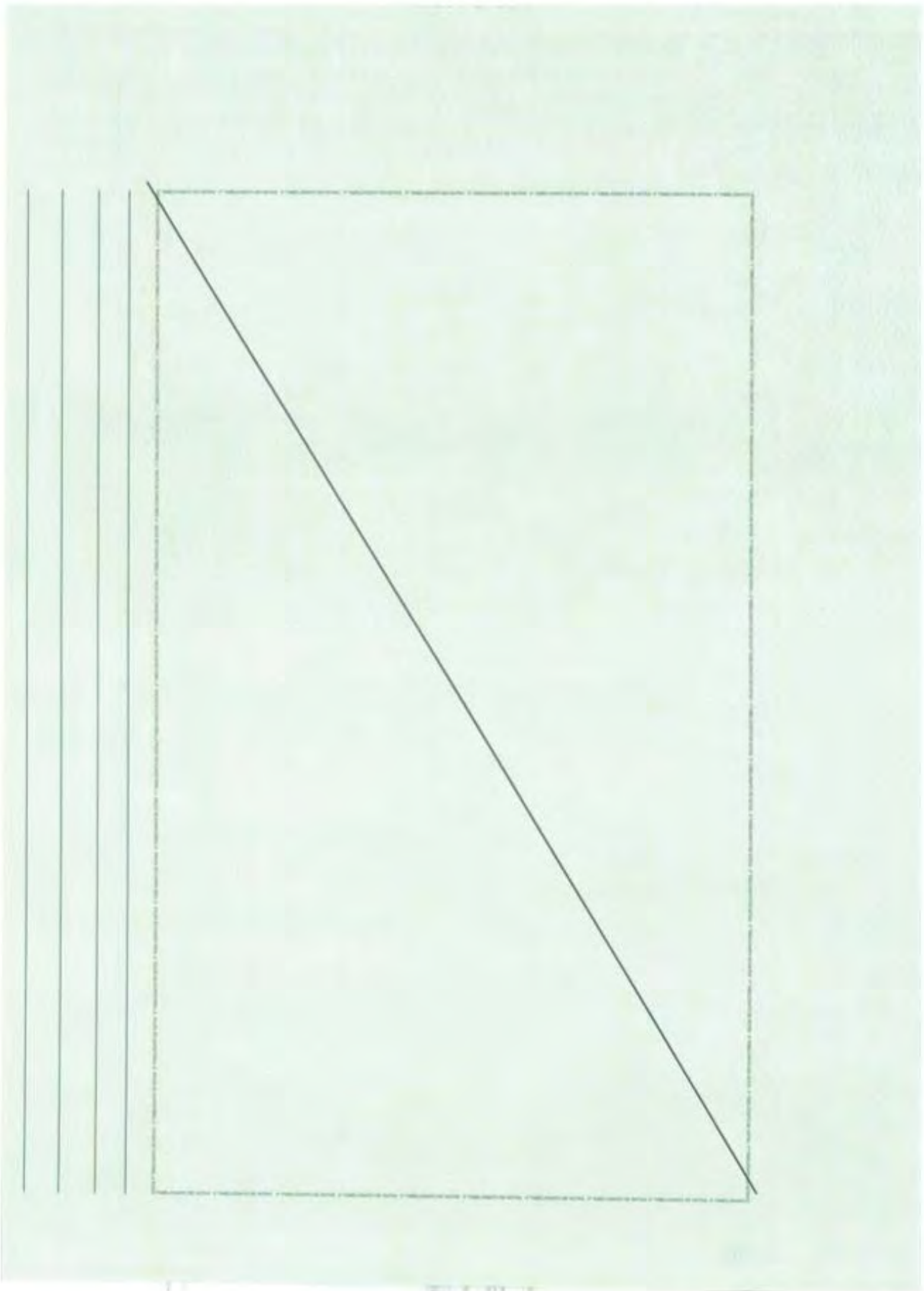
PORTO ALEGRE, 7 DE JANEIRO DE 2021


Karla Martins Ibias Marzotto
Substituta do Tabelião

Documentos: Busca: NINIL (0455.02.1100012.56984); Certidão: NINIL (0455.04.1300008.83970); Processamento eletrônico: NINIL (0455.01.2000002.44252);

 A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta 104067 51 2021 00002056 02

Escritura Pública lavrada pelo sistema de folhas soltas
Substitutos: Karla Martins Ibias Marzotto - José Osniir V. Vaz - Eusires A. Dal Mollin





3º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE

JACY FRANCO MOREIRA IBIAS - Tabelião

Rua Gen. Câmara, 388 - CEP 90010-230 - Fone: 3221.5226 - Porto Alegre - RS

CONTRATOS

LIVRO Nº 522

CERTIDÃO

FOLHA Nº 047

CERTIFICO que no livro e folhas acima mencionados, consta a escritura do teor seguinte:

Nº 027- 54.834-**ESCRITURA PÚBLICA DE ADITIVO** que se faz na forma abaixo. SAIBAM os que esta escritura virem, que aos dezessete (17) dias do mês de junho, do ano de dois mil e dezesseis (2016), nesta cidade de Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul, neste **TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS**, JOSÉ OSNIR VIEIRA VAZ, Substituto do Tabelião, com fundamento no artigo 711 do Provimento 32/06, de 23 de agosto de 2006, da Corregedoria Geral da Justiça deste Estado, promove ADITIVO à **ESCRITURA pública de Doação Pura e Simples** lavrada no livro 500, folhas 050, datada de 30 de março de 2016, sob nº 016-7.886, onde são partes como doador ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL e como donatário **MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL**, para declarar que a **vigência dos contratos de locação averbados sob as Av.17/861, Av.15/1500 e Av.13/4130 das matrículas, respectivamente, nºs 861, 1500 e 4130 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da cidade de Caxias do Sul/RS, foi de 10 anos, tendo início em 01/06/2003 e término em 31/05/2013. E assim aditada a referida escritura, subscrevo e assino o presente ato. Dou fé.**

Handwritten notes: *Albina Martins R*

CERTIFICO que o ato acha-se assinado pelas partes e pelo autor do instrumento. ERA o que se continha em dito instrumento, que para aqui foi bem e fielmente transcrito. Dou fé.

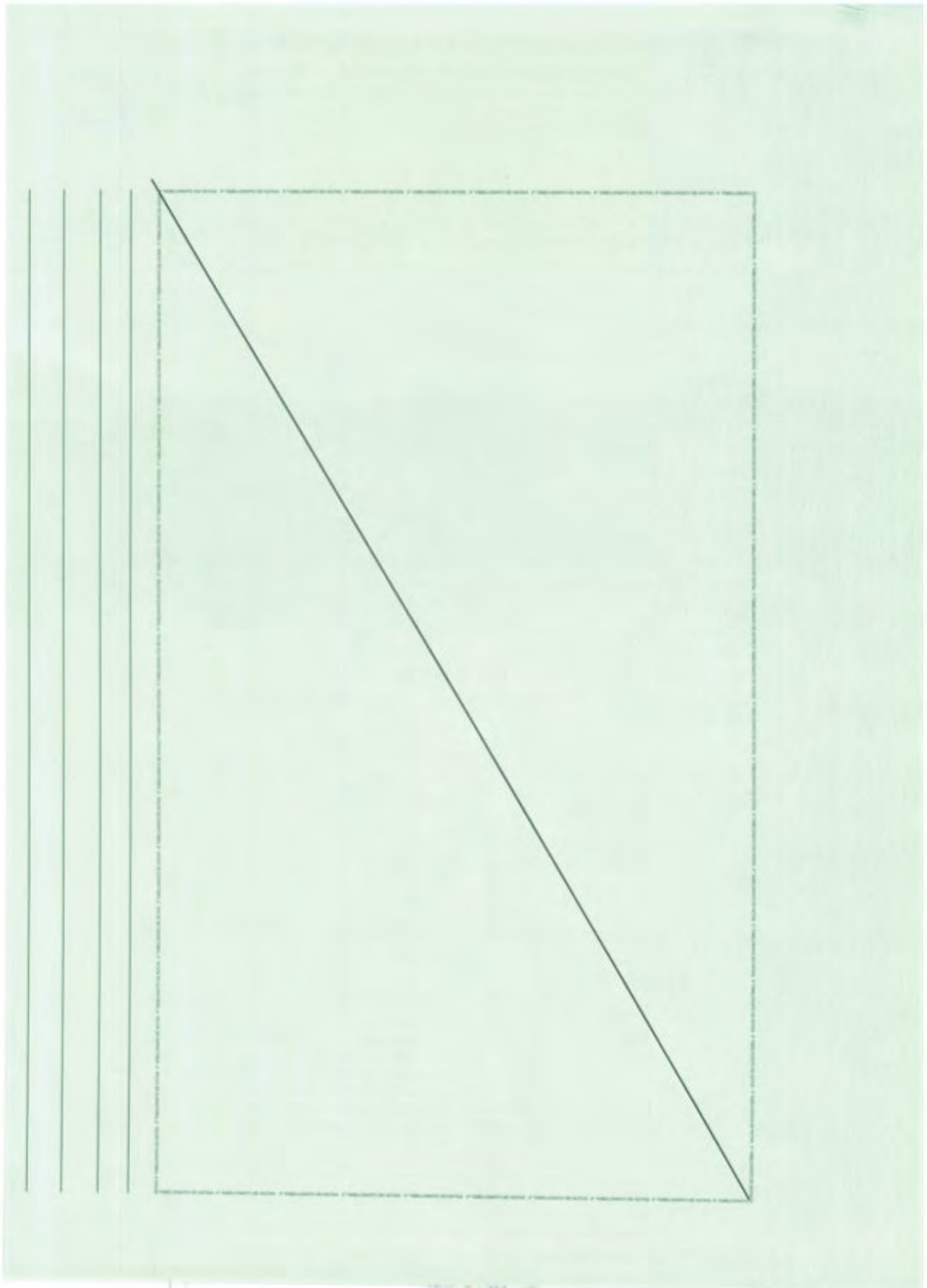
PORTO ALEGRE, 7 DE JANEIRO DE 2021

Rickson Moraes Maio
Escrevente Autorizado

Emolumentos: Busca: NINIL (0455.02.1100012.56887); Certidão: NINIL (0455.02.1100012.56888); Processamento eletrônico: NINIL (0455.01.2000002.44295)

QR Code: A consulta estará disponível em até 24h no site do Tribunal de Justiça do RS <http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta> Chave de autenticidade para consulta 104067 51 2021 00002082 10

Escritura Pública lavrada pelo sistema de folhas soltas
Substitutos: Karla Martins Ibias Marzotto - José Osnir V. Vaz - Eusíres A. Dal Mollin



3º TABELIONATO DE NOTAS DE PORTO ALEGRE

JACY FRANCO MOREIRA IBIAS - Tabelião

Rua Gen. Câmara, 388 - CEP 90010-230 - Fone: 3221.5226 - Porto Alegre - RS

CONTRATOS

LIVRO Nº 527

CERTIDÃO

FOLHA Nº 152

CERTIFICO que no livro e folhas acima mencionados, consta a escritura do teor seguinte:

Nº 107- 55.694.-**ESCRITURA PÚBLICA DE RE-RATIFICAÇÃO** que **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL** faz com **MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL**, na forma abaixo. **SAIBAM** os que esta escritura virem, que aos vinte e três (23) dias do mês de novembro, do ano de dois mil e dezesseis (2016), às 12hs:10min, nesta cidade de Porto Alegre, Capital do Estado do Rio Grande do Sul, neste **TERCEIRO TABELIONATO DE NOTAS**, compareceram partes entre si justas e contratadas, de um lado, **como outorgante doador, ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, com sede administrativa nesta capital, inscrito no CNPJ [redacted] aqui representado pelo Secretário da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, **RAFFAELE MARSIAJ QUINTO DI CAMELI**, brasileiro, advogado, portador da carteira nacional de habilitação nº [redacted], expedida pelo DETRAN/RS em 18/12/2014, inscrito no CPF [redacted] divorciado, residente e domiciliado na Rua Libero Badaro nº 539, apartamento 701, Bairro Passo da Areia, nesta cidade de Porto Alegre/RS, conforme nomeação assinada pelo Governador do Estado José Ivo Sartori, em 02/06/2016, publicada no Diário Oficial do Estado do Rio Grande do Sul em 03/06/2016, e de outro lado, **como outorgado donatário, MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL**, inscrito no CNPJ [redacted]

[redacted] com sede na Rua Alfredo Chaves nº 1333, na cidade de Caxias do Sul/RS, neste ato representado por seu Prefeito Municipal **ALCEU BARBOSA VELHO**, brasileiro, advogado, carteira de identidade [redacted] expedida pela SSP/RS, inscrito no CPF [redacted], casado, residente e domiciliado na cidade de Caxias do Sul/RS, e ora de passagem por esta capital. Os presentes identificados por mim, Substituto do Tabelião, e de cuja identidade e capacidade para o ato dou fé. Então, pelas partes me foi dito que vinham retificar a Escritura Pública de doação pura e simples, lavrada nestas notas, no livro 500, folhas 050, sob nº 016-7886, datada de 30 de março de 2016, para declarar a existência dos contratos de locação averbados sob as Av.17/861, Av.15/1500 e Av.13/4130 das matrículas, respectivamente, nºs 861, 1500 e 4130 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da


Escritura Pública lavrada pelo sistema de folhas soltas

Substitutos: Karla Martins Ibias Marzotto - José Osniir V. Vaz - Eusires A. Dal Mollin

~~cidade de Caxias do Sul/RS, cujo prazo foi de 10~~
~~anos, os quais tiveram início em 01/06/2003 e~~
~~término em 31/05/2013.~~ CENTRAL BRASILEIRA DE
INDISPONIBILIDADE - CNIB: Certifico que foi acessado
o site "<http://www.indisponibilidade.org.br>" para
consulta, apresentou o resultado **Negativo** para
ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL conforme o código Hash
9889.dc39.4de7.92d7.7fea.e23e.5633.3daf.fd19.4e4c em
23/11/2016 às 12:05 e para MUNICÍPIO DE CAXIAS DO
SUL conforme o código Hash
50de.2665.ca20.3051.4339.751e.c9ca.c6b6.1ed7.9872 em
23/11/2016 às 12:05. Que, estando por esta forma
RETIFICADA a escritura no início referida, também,
pela presente, RATIFICAM-NA em todos os seus demais
termos que por esta não foram modificados, fazendo
esta parte integrante daquela, para todos os efeitos
legais e de direito. E assim o disseram do que dou
fé e me pediram lhes lavrasse esta escritura, a
qual, lhes sendo lida, a acharam conforme,
aceitaram, ratificam e assinam comigo, Substituto do
Tabelião, que a digitei, subscrevo e assino. Dou fé.
(Fátima al). *—/—*

CERTIFICO que o ato acha-se assinado pelas
partes e pelo autor do instrumento. ERA o que se
continha em dito instrumento, que para aqui foi bem
e fielmente transcrito. Dou fé. *—/—*

PORTO ALEGRE, 7 DE JANEIRO DE 2021


Rickson Moraes Maio
Escrevente Autorizado

Emolumentos: Busca: NINIL (0455.02.1100012.56889); Certidão: NINIL
(0455.03.1500005.77384); Processamento eletrônico: NINIL
(0455.01.2000002.44320)



A consulta estará disponível em até 24h
no site do Tribunal de Justiça do RS
<http://go.tjrs.jus.br/selodigital/consulta>
Chave de autenticidade para consulta
104067 51 2021 00002102 82



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

TERMO DE COMPROMISSO

CONTRATO/CONVÊNIO Nº 2016-1756
ARQUIVADO NA SECRETARIA DE GOVERNO
Caxias do Sul 21/12/2016
Publicado no DIÁRIO ELETRÔNICO
Do dia 21 de 12 de 16 à página 21

Termo de Compromisso que entre si celebram o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos e o Município de Caxias do Sul.

Pelo instrumento em apreço, de um lado, o **ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL**, pessoa jurídica de direito público, neste ato representado pelo Poder Executivo, por meio do Titular, Raffaele Marsiaj Quinto Di Cameli, da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, conforme delegação de competência do Governador José Ivo Sartori, e, de outro lado, o **MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL**, pessoa jurídica de direito público, neste ato representado pelo Poder Executivo, por meio do Prefeito Alceu Barbosa Velho, resolvem celebrar o presente Termo de Compromisso, mediante as cláusulas e condições seguintes:

CLÁUSULA PRIMEIRA

- DO OBJETO -

O Presente Convênio tem por objetivo a execução do projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do imóvel objeto de autorização legislativa para doação ao Município, conforme Lei nº 14.617 de 08 de dezembro de 2014 (publicada no DOE nº 238, de 09 de dezembro de 2014).

PARÁGRAFO ÚNICO

As atividades deste instrumento serão executadas de acordo com o "Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão", o qual foi apresentado dentro do prazo estabelecido no artigo 3º, da Lei nº 14.617 de 08 de dezembro de 2014.



**GOVERNO DO ESTADO
RIO GRANDE DO SUL**

SECRETARIA DA MODERNIZAÇÃO
ADMINISTRATIVA E DOS RECURSOS HUMANOS

**CLÁUSULA SEGUNDA
- DO PRAZO -**

Cabe ao Município iniciar a execução do "Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão" no prazo de até 1 (um) ano, a contar da assinatura do presente, conforme expressamente previsto no artigo 4º da Lei nº 14.617.

**CLÁUSULA TERCEIRA
- DA DOTAÇÃO ORÇAMENTÁRIA -**

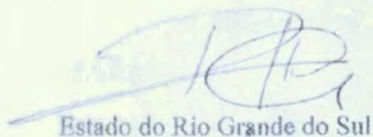
Eventuais despesas decorrentes deste Termo correrão à conta da dotação orçamentária do Município.

**CLÁUSULA QUARTA
- DAS ALTERAÇÕES -**

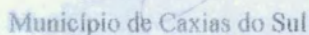
O presente Termo poderá ser alterado em suas cláusulas e condições, mediante plena concordância dos partícipes, quando necessário, lavrando-se o respectivo termo aditivo.

E, para constar, lavrou-se o presente Termo, que, lido e achado conforme, vai assinado pelos partícipes e pelas testemunhas.

Porto Alegre,


Estado do Rio Grande do Sul

Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos


Município de Caxias do Sul

Art. 3º O inciso III do art. 2º passa a vigorar com a seguinte redação:

"Art. 2º ...
..."

III - recursos decorrentes de alienação de material e/ou bens e equipamentos considerados inservíveis, adquiridos pelo próprio Fundo, bem como provenientes de indenizações a qualquer título. (NR)"

Art. 4º Acresce parágrafo único ao art. 8º, com a seguinte redação:

"Art. 8º ...

Parágrafo único. Fica sob a responsabilidade do FUNREBOM o pagamento do Seguro Facultativo aos veículos adquiridos com recursos do Fundo incorporados ao patrimônio do Município. (AC)"

Art. 5º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Caxias do Sul, 19 de dezembro de 2016; 141ª da Colonização e 126ª da Emancipação Política.

Alceu Barbosa Velho,
REFEITO MUNICIPAL.

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Gestão e Finanças

NOTIFICAÇÃO

AOS PARTIDOS POLÍTICOS, SINDICATOS DE TRABALHADORES E ENTIDADES EMPRESARIAIS SEDIADOS NO MUNICÍPIO

Em cumprimento ao disposto no artigo 2º da Lei nº 9452/97, de 20 de março de 1997, comunicamos que Caixa Econômica Federal efetuou, em 19 de dezembro de 2016, liberação de recurso financeiro ao Município de Caxias do Sul, no âmbito do Programa Minha Casa, Minha Vida, referente ao trabalho social do Residencial Campos da Serra VIII, IX e X, nos valores de R\$ 7.680,00 (Sete mil, seiscentos e oitenta reais), R\$ 9.600,00 (Nove mil e seiscentos reais), e R\$ 13.440,00 (Treze mil, quatrocentos e quarenta reais), respectivamente.

Caxias do Sul, 20 de dezembro de 2016.

Gilmar Santa Catharina
Secretário Municipal de Gestão e Finanças

Poder Executivo

Secretaria de Governo Municipal

SÚMULA DE CONTRATOS

FAS: Conveniada: ENCA – Entidade de Assistência a Criança e ao Adolescente.
Objeto: Termo Aditivo n.01 ao Convênio 400/2016 para execução do projeto “Oficinas Inclusivas”.
Valor: R\$ 88.937,48
Processo n.: 12/2016.

FAS: Conveniada: Centro Cultural Espírita Jardelino Ramos.
Objeto: Termo Aditivo n. 01 ao convênio 391/2016 para execução do Projeto “Convivendo e Fortalecendo Vínculos”.
Valor: R\$ 114.993,87
Processo n.: 20/2016

SMED: Conveniada Centro Cultural Espírita Jardelino Ramos.
Objeto: Termo Aditivo n. 11, ao Convênio n. 1657/2013, para prorrogar a vigência pelo período de 01/01/2017 a 31/12/2017 e acrescentar o item “M”, na cláusula sexta, do convênio.
Valor: R\$ 14.657.371,70.
Processo: 2013030017

SMED: Conveniado: Centro Filantrópico de Assistência Social Charles Leonard Simon Lundgren.
Objeto: Termo Aditivo n. 02 ao convênio n. 1035/2016, para prorrogar o prazo de vigência do convênio pelo período de 07/07/2017 a 31/12/2017, o repasse de valores do mês de fevereiro/2017 a dezembro/2017 e acrescentar o item "M", na cláusula sexta, do convênio.
Valor: R\$ 493.737,47
Convênio n. 1035/2016. Processo: 201621393

SMED: Conveniado: Associação de Educação Integral – Educaritá
Objeto: Termo Aditivo n. 08 ao Convênio n. 732/2013, para prorrogar a vigência do Convênio pelo período de 01/01/2017 a 31/12/2017 e para reajustar o valor da vaga por criança no valor R\$ 515,00.
Valor: R\$ 1.056,780,00
Processo : 2012046502

SMED: Conveniado: Centro Filantrópico de Assistência Social Charles Leonard Simon Lundgren.
Objeto: Termo Aditivo n. 06, ao Convênio n. 324/2014, para prorrogação da vigência do convênio pelo período de 01/01/2017 a 31/12/2017, alterar a cláusula primeira e acrescentar o item "L" e "M", na cláusula sexta, do convênio.
Valor: R\$ 623.752,39
Processo: 2014001960

SMED: Conveniado: Associação dos Moradores do Bairro São Caetano.
Objeto: Termo Aditivo n. 2 ao Convênio n. 2074/2015, para prorrogação da vigência do convênio pelo período de 01/01/2017 a 31/12/2017 e acrescentar o item "L" e "M", na cláusula sexta, do convênio.
Valor: R\$ 513.628,09
Processo: 201549049

SMS - Contratado: Dimaster Comércio de Produtos Hospitalares Ltda
Objeto: Dispensa para aquisição emergencial de medicamento fracassado no PP 197/2016.
Valor: R\$ 32.000,00
Dispensa n. 79/2016. Processo: 201647326

SMOSP - Contratado: Idalina de Oliveira Guerra
Objeto: Locação de imóvel de sua propriedade para uso como depósito de materiais de construção, brita, tubos de concreto bem como local para abrigar maquinários da Subprefeitura de Vila Seca pelo período de 24 meses.
Valor: R\$ 15.891,84
Dispensa n. 78/2016. Processo: 201640191.

SMOSP - Contratado: Everson Tarciso Modena
Objeto: Prestação de serviços de manutenção geral e fornecimento de peças originais de reposição para motocicletas da frota do Município.
Valor: R\$ 26.945,00
Pregão Presencial n. 240/2016. Processo: 201634397

SMSPPS - Contratado: Masotti Transportes e Terraplanagem Ltda.
Objeto: Prestação de serviços de locação de um veículo (caminhão), para prestação de serviços de coleta e distribuição de alimentos.
Valor: R\$ 89.880,00
Pregão Presencial n. 253/2016 Processo: 201634300

SMC - Termo de compromisso celebrado com o Estado do Rio Grande do Sul, por intermédio da Secretaria da Modernização Administrativa e dos Recursos Humanos, tem por objetivo o Convênio para a execução do projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do imóvel, denominado "MAESA", objeto de autorização legislativa para doação ao Município de Caxias do Sul. Cabe ao Município iniciar a execução do "Projeto de Intervenção: Recuperação, Ocupação, Uso e Gestão" no prazo de até um ano.

Os atos foram ratificados pelo Prefeito Municipal em 20/12/2016. Fundamento legal: Dispositivos da Lei Federal nº 8.666/93 e alterações, Lei Federal nº 10.520/20002, Lei Municipal nº 5.285/1999 e demais normas aplicáveis.

Poder Executivo

Secretaria Municipal de Recursos Humanos e Logística

CENTRAL DE LICITAÇÕES - CENLIC

Aviso de Dispensa de Licitação

SMS - Contratado: Associação Helen Keller. Objeto: Prestação de serviços de atenção à saúde auditiva em atendimento a



PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL

PROJETO DE INTERVENÇÃO: RECUPERAÇÃO, OCUPAÇÃO, USO E GESTÃO DA MAESA (nov/2015) CRONOGRAMA

MAESA - ANTIGA METALÚRGICA ABRAHMO EBERLE SA	
CRONOGRAMA	
ETAPA 1 HORIZONTE DE 4 ANOS	1. COMPLEXO MAESA
	1.1 ACESSOS E RECEPÇÕES
	1.3 GESTÃO PÚBLICA MUNICIPAL
	1.4 DEMANDAS CULTURAIS
	1.6 CONSELHOS MUNICIPAIS
	1.7 COMUNITÁRIAS DE INTERESSE PÚBLICO
	1.10 ARQUIVO PÚBLICO
	1.11 ÁREAS ABERTAS
	1.12 ESTACIONAMENTOS
	2. ADMINISTRAÇÃO
	2.1 ADMINISTRAÇÃO
	4. INFRAESTRUTURA
	4.1 TELECOMUNICAÇÕES
	4.2 ABASTECIMENTO
	4.3 MANUTENÇÃO
	4.4 SEGURANÇA
	4.5 COLETA DE LIXO
	4.6 SISTEMAS DE SEGURANÇA
	4.7 ETE
4.8 ETA	
ETAPA 2 HORIZONTE DE 8 ANOS	1. COMPLEXO MAESA
	1.2 MERCADO PÚBLICO
	1.5 ECONOMIA CRIATIVA
	1.8 ESPAÇO CENOTÉCNICO
	1.9 CENTRO DE CONVENÇÕES
	4. INFRAESTRUTURA
	4.1 TELECOMUNICAÇÕES
	4.2 ABASTECIMENTO
	4.3 MANUTENÇÃO
	4.4 SEGURANÇA
	4.5 COLETA DE LIXO
	4.6 SISTEMAS DE SEGURANÇA
	4.7 ETE
4.8 ETA	
ETAPA 3 HORIZONTE DE 12 ANOS	3. TEATRO
	3.1 ÁREA DE RECEPÇÃO
	3.2 SALA DE ESPETÁCULOS
	3.3 ÁREA TÉCNICA
	3.4 ESTACIONAMENTOS
	4. INFRAESTRUTURA
	4.1 TELECOMUNICAÇÕES
	4.2 ABASTECIMENTO
	4.3 MANUTENÇÃO
	4.4 SEGURANÇA
	4.5 COLETA DE LIXO
	4.6 SISTEMAS DE SEGURANÇA
	4.7 ETE
4.8 ETA	

**PROJETO DE INTERVENÇÃO: RECUPERAÇÃO, OCUPAÇÃO, USO E GESTÃO DA MAESA (nov/2015)
PROGRAMA DE NECESSIDADES**

MAESA - ANTIGA METALÚRGICA ABRAHIMO EBERLE S.A.				
Nº ativ.	Atividade	Setor	Ambiente	
1	COMPLEXO MAESA			
1.1	ACESSOS E RECEPÇÕES	1.1.1	1.1.1	
		1.1.2	1.1.2	
		1.1.3	1.1.3	
	1.1.4	APOIO	1.1.4.1	1.1.4.1
			1.1.4.2	1.1.4.2
		1.1.4.3	1.1.4.3	
		1.1.4.4	1.1.4.4	
		1.1.4.5	1.1.4.5	
1.2	MERCADO PÚBLICO	1.2.1	1.2.1.1	
			1.2.1.2	
			1.2.1.3	
		1.2.2	1.2.2.1	
			1.2.2.2	
			1.2.2.3	
			1.2.2.4	
	1.2.3	1.2.3.1		
		1.2.3.2		
	APOIO	1.2.3.3		
		1.2.3.4		
		1.2.3.5		
		1.2.3.6		
1.2.3.7				

1.3	1.3.1	ACESSOS E PORTARIAS	1.3.1.1	ACESSO PÚBLICO
			1.3.1.2	ACESSO DE FUNCIONÁRIOS
			1.3.1.3	ACESSO DE CARGA E DESCARGA
	1.3.2	SECRETARIA DE AGRICULTURA (parcial)	1.3.2.1	SETOR DE RECEPÇÃO
			1.3.2.2	DEMAIS SETORES
			1.3.3.1	SETOR DE RECEPÇÃO
	1.3.3	SECRETARIA DE MEIO AMBIENTE	1.3.3.2	DEMAIS SETORES
			1.3.4.1	SETOR DE RECEPÇÃO
	1.3.4	SECRETARIA DE ESPORTE E LAZER	1.3.4.2	DEMAIS SETORES
			1.3.5.1	SETOR DE RECEPÇÃO
	1.3.5	SECRETARIA DE SEGURANÇA PÚBLICA	1.3.5.2	DEMAIS SETORES
			1.3.6.1	SETOR DE RECEPÇÃO
	1.3.6	SECRETARIA DE EDUCAÇÃO	1.3.6.2	DEMAIS SETORES
1.3.7.1			SETOR DE RECEPÇÃO	
1.3.7	SECRETARIA DE TURISMO	1.3.7.2	DEMAIS SETORES	
		1.3.8.1	SANITÁRIO INTERNO MASCULINO	
1.3.8	APOIO	1.3.8.2	SANITÁRIO INTERNO FEMININO	
		1.3.8.3	DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA	
		1.3.8.4	DEPÓSITO DE APOIO LOCAL	
		1.4.1.1	MUSEU DO AUDIOVISUAL	
1.4.1	EIXO HISTÓRIA, MEMÓRIA, ACERVOS E EDUCAÇÃO PATRIMONIAL	1.4.1.2	MUSEU DO TRABALHO - METALURGIA	
		1.4.1.3	DEPÓSITO	
		1.4.2.1	MÚSICA	
1.4.2	EIXO MULTIPALCO	1.4.2.2	TEATRO	
		1.4.2.3	DANÇA	
		1.4.3.1	CINEMA/VIDEO	
1.4.3	EIXO ARTES VISUAIS	1.4.3.2	MUSEU DE ARTES PLÁSTICAS - ACERVO AMARP	
		1.4.3.3	FOTOGRAFIA	
		1.4.4.1	RECEPÇÃO	
1.4.4	EIXO BIBLIOTECA VIVA	1.4.4.2	ESPAÇO DE ESTUDO	
		1.4.4.3	ACERVO	
		1.4.5.1	SALA DE EXPOSIÇÕES	
1.4.5	ARTESANATO			



PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL

		1.10.3	APOIO	1.10.3.1 1.10.3.2 1.10.3.3 1.10.3.4	PESQUISA RESTAURO INFORMATICA VESTIÁRIO
1.11	ÁREAS ABERTAS	1.11.1	PRESERVAÇÃO DAS PRAÇAS EXISTENTES	1.11.1.1 1.11.1.2 1.11.1.3	PASSEIOS JARDINS VIAS DE ACESSO ESPECIAL
1.12			ESTACIONAMENTOS	1.12.1 1.12.2 1.12.3 1.12.4 1.12.5 1.12.6 1.12.7	AUTOMÓVEIS IDOSOS PORTADORES DE NECESS ESPECIAIS VIP - RESERVADO MOTOS VEÍCULOS SERVICO VANS E MICRO ÔNIBUS
2			ADMINISTRAÇÃO		
2.1	ADMINISTRACAO - CENTRAL DE SERVICOS	2.1.1	FOYER	2.1.1.1 2.1.1.2 2.1.1.3 2.1.1.4 2.1.1.5 2.1.1.6	RECEPCAO ESPERA SECRETARIA GUARDA VOLUMES SANITÁRIO MASCULINO SANITÁRIO FEMININO
		2.1.2	GERÊNCIA	2.1.2.1 2.1.2.2	GERÊNCIA ADMINISTRATIVA SALA DE REUNIÕES
		2.1.3	ALMOXARIFADO	2.1.3.1 2.1.3.2	SALA DO CHEFE DO ALMOXARIFADO DEPÓSITO DE MAT E EQUIPAM
		2.1.4	CENTRAL	2.1.4.1 2.1.4.2	SALA DE ATENDIMENTO SANITÁRIO LOCAL
		2.1.5	APOIO	2.1.5.1 2.1.5.2	DEPÓSITO DE MATERIAL DE LIMPEZA ÁREA PARA FUNCIONÁRIOS
2.2			APOIO INSTALACOES	2.2.1 2.2.2 2.2.3	EQUIPE APROVACAO PROJETOS CONTROLLER DEPÓSITO DE MAT E EQUIPAM



PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL

2.3	ESTACIONAMENTOS	2.2.4	SEGURANCA			
		2.2.5	RACK HUBS			
		2.2.6	RESÍDUOS			
		2.2.7	CARGA & DESCARGA			
		2.2.8	SANITÁRIOS LOCAIS			
		2.3.1	AUTOMÓVEIS			
		2.3.2	IDOSOS			
		2.3.3	PORTADORES DE NECESS ESPECIAIS			
2.3	ESTACIONAMENTOS	2.3.4	VIP - RESERVADO			
		2.3.5	MOTOS			
		2.3.6	VEÍCULOS SERVIÇO			
		2.3.7	VANS E MICRO ÔNIBUS			
		3				
		TEATRO				
		3.1	ÁREA DE RECEPÇÃO	3.1.1	HALL DE RECEPÇÃO	3.1.1.1
					3.1.1.2	SANITÁRIO MASCULINO
					3.1.1.3	SANITÁRIO FEMININO
3.1.2	BILHETERIAS			3.1.1.4	DEPÓSITO LOCAL	
				3.1.2.1	ESPACO PARA BILHETERIAS	
3.1.3	HALL DE ENTRADA PRINCIPAL			3.1.2.2	DEPÓSITO LOCAL	
				3.1.3.1	ESPACO DO HALL	
				3.1.3.2	CONTROLE DE ACESSO	
3.1.4	SALA DE RECEPÇÃO DE AUTORIDADES			3.1.3.3	LOJA TEMÁTICA	
				3.1.3.4	BOMBONIERE	
				3.1.3.5	CHAPELARIA	
3.1.5	APOIO			3.1.3.6	CAFETERIA	
				3.1.4.1	HALL DE ACESSO LOCAL	
				3.1.4.2	SALA DE AUTORIDADES	
3.1.5	APOIO			3.1.4.3	COPA DE ARRUMACAO	
		3.1.4.4	SANITÁRIOS LOCAIS			
		3.1.5.1	SANITÁRIO MASCULINO			
3.1.5	APOIO	3.1.5.2	SANITÁRIO FEMININO			
		3.1.5.3	DEPÓSITO AUXILIAR			

Projeto MAESA – SEPLAN

Rua Plácido de Castro, 692 | Bairro Exposição | Caxias do Sul/RS | Fone: (54) 3901-1426
Rua Alfredo Chaves, 1333 | Bairro Exposição | Caxias do Sul/RS CEP: 95020-460 | Fone: (54) 3218-6000

3.2	SALA DE ESPETÁCULOS	3.2.1	FOYER	3.1.5.4	DEPÓSITO MAT DE LIMPEZA		
			3.2.1.1	ESPACO DO FOYER			
			3.2.1.2	SANITÁRIO MASCULINO			
			3.2.1.3	SANITÁRIO FEMININO			
			3.2.2.1	CIRCULACAO HORIZONTAL			
3.2	SALA DE ESPETÁCULOS	3.2.2	ACESSO PLATÉIA	3.2.2.2	CIRCULACAO VERTICAL		
			3.2.2.3	CIRCULACAO CAMAROTES			
			3.2.3.1	ESPACO PARA POLTRONAS			
			3.2.3.2	HALL DE DISTRIBUIÇÃO LOCAL			
			3.2.3.3	ESPACO PARA PNE			
3.2	SALA DE ESPETÁCULOS	3.2.4	MEZZANINO	3.2.4.1	ESPAÇO MULTIUSO		
			3.2.5	CAMAROTES	3.2.5.1	ESPAÇO CAMAROTES	
				3.3.1.1	PANEJAMENTO		
				3.3.1.2	CICLORAMA		
				3.3.1.3	URDIMENTO		
3.3	ÁREA TÉCNICA	3.3.2	PROSCÊNIO	3.3.2.1	ACESSO		
			3.3.3	FOSSO ORQUESTRA	3.3.2.2	PROJEÇÃO DO PALCO	
				3.3.3.1	ESPAÇO COMPLEMENTAR FRONTAL		
				3.3.4.1	ESPAÇO COMPLEM. POSTERIOR		
				3.3.5.1	DEPÓSITOS DE EQUIPAMENTOS		
3.3	ÁREA TÉCNICA	3.3.5	DEPÓSITOS	3.3.5.2	DEPÓSITOS DE INSTRUMENTOS		
			3.3.6	MOVIMENTACAO DE CENÁRIOS	3.3.6.1	ESPAÇO COMPLEMENTAR LATERAL	
				3.3.7	SUBSOLO PALCO	3.3.7.1	ÁREA PARA APOIO CÊNICO
					3.3.7.2	ÁREA PARA QUARTELADAS	
					3.3.8.1	SALA DE APOIO 1	
3.3	ÁREA TÉCNICA	3.3.8	APOIO TÉCNICO AO PALCO	3.3.8.2	SALA DE APOIO 2		
			3.3.9	ACESSOS DE SERVIÇO	3.3.9.1	ACESSO DE PESSOAL SERVIÇO	
				3.3.9.2	ÁREA DE CARGA E DESCARGA		
				3.3.10.1	SALA DE LUZ E SOM		
				3.3.10.2	SALA P/ EQUIP DE ILUMINACAO		
3.3	ÁREA TÉCNICA	3.3.10	ILUMINACAO CÊNICA	3.3.10.3	MESA DE SOM E LUZ NA PLATÉIA		
			3.3.13	CAMARINS	3.3.13.1	CAMARIM USO COLETIVO	



PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL

3.4				3.3.13.2	SANITÁRIOS
				3.3.13.3	ÁREA DE ESTAR
				3.3.13.4	CAMARIM VIP
				3.3.13.5	COPA
				3.3.13.6	MATERIAL LIMPEZA LOCAL
				3.3.14.1	CENOTÉCNICO
				3.3.14.2	ELETRICISTA
				3.3.14.3	MANUTENÇÃO
				3.3.15.1	LOCAL P/ GUARDA DE ROUPAS
				3.3.15.2	CAMAREIRA
				3.3.16.1	RECEPCAO E EXPEDICAO
				3.3.16.2	ÁREA DE TRABALHO
				3.3.16.3	MATERIAL LIMPEZA LOCAL
				3.3.17.1	SALA DE ESTAR
				3.3.17.2	SALA DE REFEICOES
				3.3.17.3	LAVABO
				3.3.18.1	VESTIÁRIO MASCULINO
				3.3.18.2	SANITÁRIO MASCULINO
3.3.18.3	VESTIÁRIO FEMININO				
3.3.18.4	SANITÁRIO FEMININO				
3.4.1	PARA AUTOMÓVEIS				
3.4.2	PARA IDOSOS				
3.4.3	PARA PNEs				
3.4.4	VIP - RESERVADO				
3.4.5	PARA MOTOS				
3.4.6	PARA VEÍCULOS DE SERVIÇO				
3.4.7	PARA VANS E MINI ONIBUS				
4	INFRAESTRUTURA				
4.1	TELECOMUNICAÇÕES	4.1.1	INTERNET	4.1.1.1	CENTRAL
		4.1.2	NÚCLEO DE TELEFONIA	4.1.1.2	REDE
		4.1.3	TRADIÇÃO SIMULTÂNEA	4.1.2.1	CENTRAL TELEFÔNICA
				4.1.3.1	SALA

Projeto MAESA – SEPLAN

Rua Plácido de Castro, 692 | Bairro Exposição | Caxias do Sul/RS | Fone: (54) 3901-1426
Rua Alfredo Chaves, 1333 | Bairro Exposição | Caxias do Sul/RS CEP: 95020-460 | Fone: (54) 3218-6000



PREFEITURA DE CAXIAS DO SUL

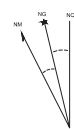
4.2	ABASTECIMENTO	4.2.1	ENERGIA	4.2.1.1	GERADOR
		4.2.1.2	TRANSFORMADOR	4.2.1.2	TRANSFORMADOR
		4.2.1.3	RELÓGIOS	4.2.1.3	RELÓGIOS
4.3	MANUTENÇÃO	4.2.2	ÁGUA	4.2.2.1	RESERVATÓRIO SUPERIOR
		4.2.2.2	RESERVATÓRIO INFERIOR	4.2.2.2	RESERVATÓRIO INFERIOR
		4.2.3	GÁS	4.2.3.1	RESERVATÓRIO DE GÁS
4.3	MANUTENÇÃO	4.3.1	LIMPEZA	4.3.1.1	DEPÓSITO
				4.3.1.2	COPA
				4.3.1.3	SALA EMPREGADOS
				4.3.1.4	SALA CHEFIA
				4.3.1.5	WC FEM.
				4.3.1.6	WC MASC.
		4.3.2	SEGURANÇA	4.3.2.1	CONTROLE
		4.3.2.2	WC	4.3.2.2	WC
		4.3.3	INTERNET	4.3.3.1	DEPOSITO
		4.3.4	INSTALAÇÕES	4.3.4.1	SHAFTS
4.4	SEGURANÇA	4.3.5	ÁREAS EXTERNAS	4.3.5.1	DEPÓSITO
				4.4.1	GUARITAS
		4.4.2	CONTROLE	4.4.2.1	SALA
				4.4.2.2	WC
		4.5.1	RESÍDUOS ORGÂNICOS	4.5.1	ARMAZENAMENTO - CÂMARA FRIA
				4.5.2	ARMAZENAMENTO - CONTENEDORES
		4.6.1	SISTEMA COMBATE A INCÊNDIO	4.6.1.1	SALA DE COMANDO
				4.6.2.1	ROTAS LIVRES
		4.7	ETE (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ESGOTO)	4.7.1	TANQUE DE ESGOTAMENTO
				4.8.1	CISTERNA
4.8	ETA (ESTAÇÃO DE TRATAMENTO DE ÁGUA)				



CONVENÇÕES

- | | | | |
|--|------------------------------------|--|---------------------------------------|
| | RODOVIA PAVIMENTADA | | LOCAÇÃO CENAS INTERNAS |
| | RODOVIA NÃO PAVIMENTADA | | LOCAÇÃO CENAS EXTERNAS |
| | RODOVIA EM CONSTRUÇÃO OU PROJETADA | | CURSO D'ÁGUA INTERMITENTE |
| | ACOSTAMENTO | | CANAL |
| | ROTATORIA | | VALA / DRENO |
| | CANTIERO | | CORREDIEIRA / CACHOEIRA |
| | VIA PAVIMENTADA COM MEIO FIO | | AÇUDE, LAGOA PERENE / REPRESA |
| | VIA PAVIMENTADA SEM MEIO FIO | | AÇUDE, LAGOA INTERMITENTE |
| | VIA NÃO PAVIMENTADA COM MEIO FIO | | BARRAGEM |
| | VIA NÃO PAVIMENTADA SEM MEIO FIO | | GALERIA |
| | VIA EM CONSTRUÇÃO PROJETADA | | TANQUE |
| | PONTE / VIADUTO | | TERRENO SUJEITO A INUNDAÇÃO |
| | TORRE DE ALTA TENSÃO | | EDIFICAÇÃO |
| | LINHA DE ALTA TENSÃO | | PISCINA |
| | POSTE COM ILUMINAÇÃO | | ÁRVORE ISOLADA |
| | POSTE SEM ILUMINAÇÃO | | ALINHAMENTO PREDIAL DEFINIDO |
| | MURO | | ALINHAMENTO PREDIAL INDEFINIDO |
| | CERCA | | ALINHAMENTO PREDIAL POR PROLONGAMENTO |
| | PONTO COTADO / INTERVIA | | CURVA MESTRA |
| | PONTO COTADO NÍVEL D'ÁGUA | | CURVA INTERMEDIÁRIA |

CARACTERÍSTICAS TÉCNICAS DA AQUISIÇÃO ESTEREOFOTOGRAMÉTRICA



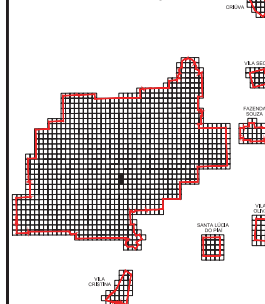
COEFICIENTE DE DEFORMAÇÃO LINEAR $K = 0,99960334$
 CONVERGÊNCIA MERIDIANA $M = 00^{\circ}04'51''$
 DECLINAÇÃO MAGNÉTICA (JAN/14) $D = -15^{\circ}11'14''$
 VARIAÇÃO ANUAL $VA = -5,6''$

PROJEÇÃO U.T.M.
 Universal Transversa de Mercator
 Superfície de Referência
 Elipsoide de referência: GRS80
 Origem da Datum Horizontal
 "Equador e Meridiano 51° W.GR.", acrescidas as constantes
 10000 Km e 500 Km respectivamente,
 Datum Horizontal SPNGAS 2000
 Datum Vertical
 Imbuza-SC

Voo Fotogramétrico na Escala de 1:15.000, Apoio
 Terrestre, Restituição Digital e Reambidação realizados
 em 2013. Desenho Automático realizado em 2013.



LOCALIZAÇÃO



ARTICULAÇÃO

SO-D4-2A	SO-D4-2-B	SO-D4-3-A
SO-D4-3-C	SO-D4-4-D	SO-D4-3-C
SO-D4-5-A	SO-D4-5-B	SO-D4-6-A



ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL
PREFEITURA MUNICIPAL DE CAXIAS DO SUL

ORTOFOTOCARTA PLANIALTIMÉTRICA

EXECUTANTE ENEBRUTO UNIPROFissional	ESCALA 1: 1.000	FOLHA MAESA	ANX01 Fonte: SEPLAN; PEDROTTI 2018.
	DATA AGO/15	LOCALIZAÇÃO DA CENAS	

ANEXO K – Revista EXAME. Guia de Imóveis 2018 (trechos da reportagem)

Mapa do valor dos imóveis usados no Rio Grande do Sul, Paraná, São Paulo, Rio de Janeiro e Minas Gerais. Fonte: EXAME, 2018.

- Rio Grande do Sul – Cidade de Porto Alegre



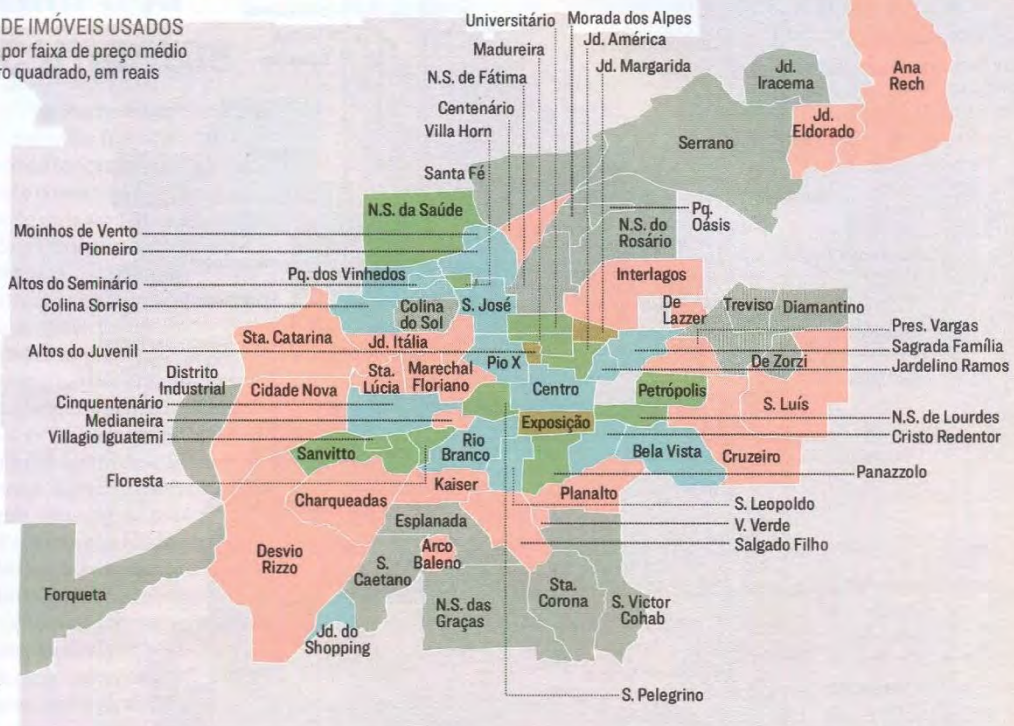
- Rio Grande do Sul – Caxias do Sul

ESPECIAL IMÓVEIS | RIO GRANDE DO SUL

ALVORADA, CACHOEIRINHA, CAXIAS DO SUL, DOIS IRMÃOS, ESTÂNCIA VELHA, NOVO HAMBURGO, PELOTAS, RIO GR

CAXIAS DO SUL

MAPA DE IMÓVEIS USADOS
Bairros por faixa de preço médio do metro quadrado, em reais



USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 3 434 REAIS
ALTA EM 12 MESES: 3,1%

De 2 400 a 3 000

Colina do Sol, De Zorzi, Diamantino, Distrito Industrial, Esplanada, Forqueta, Jardim Iracema, Morada dos Alpes, Nossa Senhora das Graças, Nossa Senhora de Fátima, Nossa Senhora do Rosário, Parque Oasis, Santa Corona, Santa Fé, São Caetano, São Victor Cohab, Serrano e Treviso

De 3 001 a 3 500

Ana Rech, Arco Baleno, Centenário, Charqueadas, Cidade Nova, Cruzeiro, De Lazzar, Desvio Rizzo, Interlagos, Jardim Eldorado, Jardim Itália, Kaiser, Marechal Floriano, Medianeira, Planalto, Presidente Vargas, Salgado Filho,

Santa Catarina, Santa Lúcia, São Luís e Vila Verde

De 3 501 a 4 000

Altos do Seminário, Bela Vista, Centro, Cinquentenário, Colina Sorriso, Cristo Redentor, Jardelino Ramos, Jardim do Shopping, Moinhos de Vento, Parque dos Vinhedos, Pio X, Pioneiro, Rio Branco, Sagrada Família, São José e São Leopoldo

De 4 001 a 5 400

Floresta, Jardim América, Madureira, Nossa Senhora da Saúde, Nossa Senhora de Lourdes, Panazzolo, Petrópolis, Sanvitto, São Pelegrino, Universitário, Vilagio Iguatemi e Villa Horn

De 5 401 a 5 900

Altos do Juvenil, Exposição e Jardim Margarida



CAXIAS DO SUL: os preços dos imóveis usad

- Rio Grande do Sul – demais cidades

SAPUCAIA DO SUL E TORRES

DOIS IRMÃOS

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 3.713 REAIS

De 3.100 a 3.500

Floresta e Primavera

De 3.701 a 3.900

Beira Rio, Centro e União

ESTÂNCIA VELHA

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 3.480 REAIS

De 3.000 a 3.500

Encosta do Sol,
Lira e União

De 4.601 a 5.100

Centro e Floresta

RIO GRANDE

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 5.303 REAIS

De 4.700 a 5.900

Centro
e Praia do Cassino



em média, 3,1% no ano passado

NOVO HAMBURGO

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 3.775 REAIS
ALTA EM 12 MESES: 2,8%

De 2.300 a 3.200

Canudos, Industrial, Duro Branco,
Primavera, Rincão e Roselândia

De 3.201 a 3.800

Liberdade, Rio Branco, Rondônia,
Santo Alonso e São Jorge

De 3.801 a 4.500

Boa Vista, Guarani, Hamburgo Velho,
Ideal, Operário, Pátria Nova,
Vila Nova e Vila Rosa

De 4.501 a 5.300

Centro e Jardim Mauá

NOVOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 3.384 REAIS

De 3.100 a 3.600

Canudos e Vila Rosa

PELOTAS

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 3.311 REAIS
ALTA EM 12 MESES: 0,5%

De 1.900 a 3.000

Guabiruba e Lindoia

De 3.001 a 3.700

Areal, Centro, Fragata,
Porto e Três Vendas

De 3.701 a 4.500

Laranjal e Zona Norte

SAPUCAIA DO SUL

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 2.791 REAIS
QUEDA EM 12 MESES: -0,5%

De 2.100 a 2.700

Cohab, Lomba da Palmeira,
Piratini e Walderez

De 2.701 a 3.000

Camboim, Kurashiki,
Pasqualini e Vacchi

De 3.001 a 4.300

Centro, Freitas, Ipiranga e Primor

ALVORADA

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 2.883 REAIS
QUEDA EM 12 MESES: -1,6%

De 1.800 a 2.500

Americana, Centro, Maria Regina,
Nova Alvorada, Salomé, Tijuca e Umbu

De 2.501 a 3.000

Formosa, Jardim Algarve, Piratini,
Porto Verde e Sumaré

De 3.001 a 4.000

Aparecida, Bela Vista, Maringá
e Passo do Ferjé

CACHOEIRINHA

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 3.360 REAIS
ALTA EM 12 MESES: 1,8%

De 2.600 a 3.000

Jardim Betânia, Jardim do Bosque,
Nova Cachoeirinha, Parque Espírito Santo,
Parque Marechal Rondon e Vila Fatima

De 3.001 a 3.500

Bom Princípio, Centro, Cohab,
Distrito Industrial, Imbuí,
Parque Granja Esperança,
Vila Cachoeirinha, Vila Carlos Antônio
Wilkens, Vila City, Vila Eunice, Vila Márcia,
Vila Parque Brasília, Vila Ponta Porã,
Vila Princesa Izabel, Vila Santo Ângelo,
Vila Silveira Martins e Vila Vista Alegre

De 3.501 a 4.000

Jardim Colinas, Vila Jardim América,
Vila Monte Carlo, Vila Regina
e Vila Veranópolis

De 4.701 a 5.000

Parque da Matriz e Vale do Sol

TORRES

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 4.991 REAIS
ALTA EM 12 MESES: 6,9%

De 2.700 a 4.500

Getúlio Vargas, Igra Norte e Stan

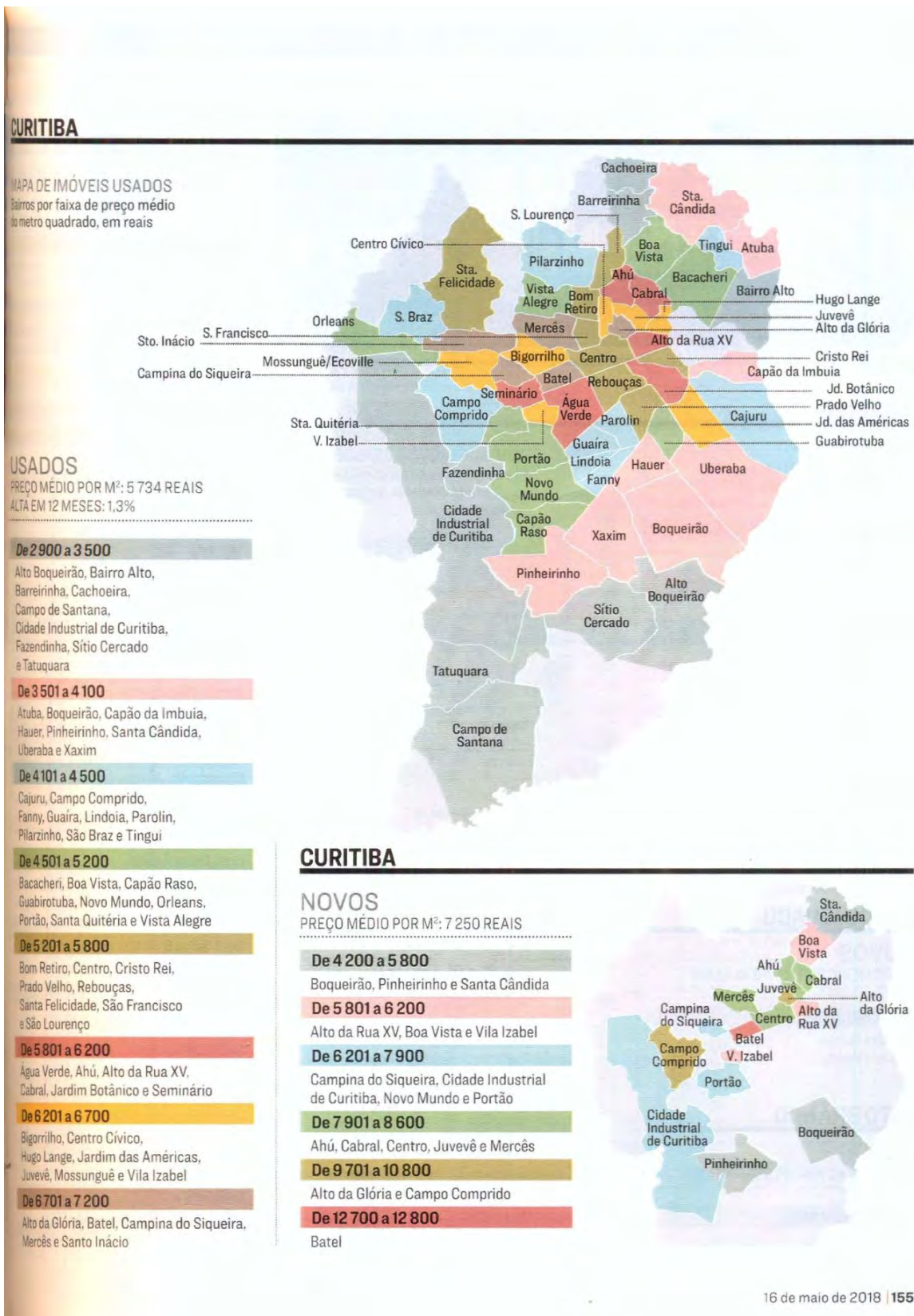
De 4.501 a 5.900

Centro, Igra Sul, Praia Grande e Predial

De 5.901 a 6.100

Prairinha

● Paraná – Cidade de Curitiba



- São Paulo – Cidade de São Paulo (parte 1)

ESPECIAL IMÓVEIS | ESTADO DE SÃO PAULO • CAPITAL

SÃO PAULO

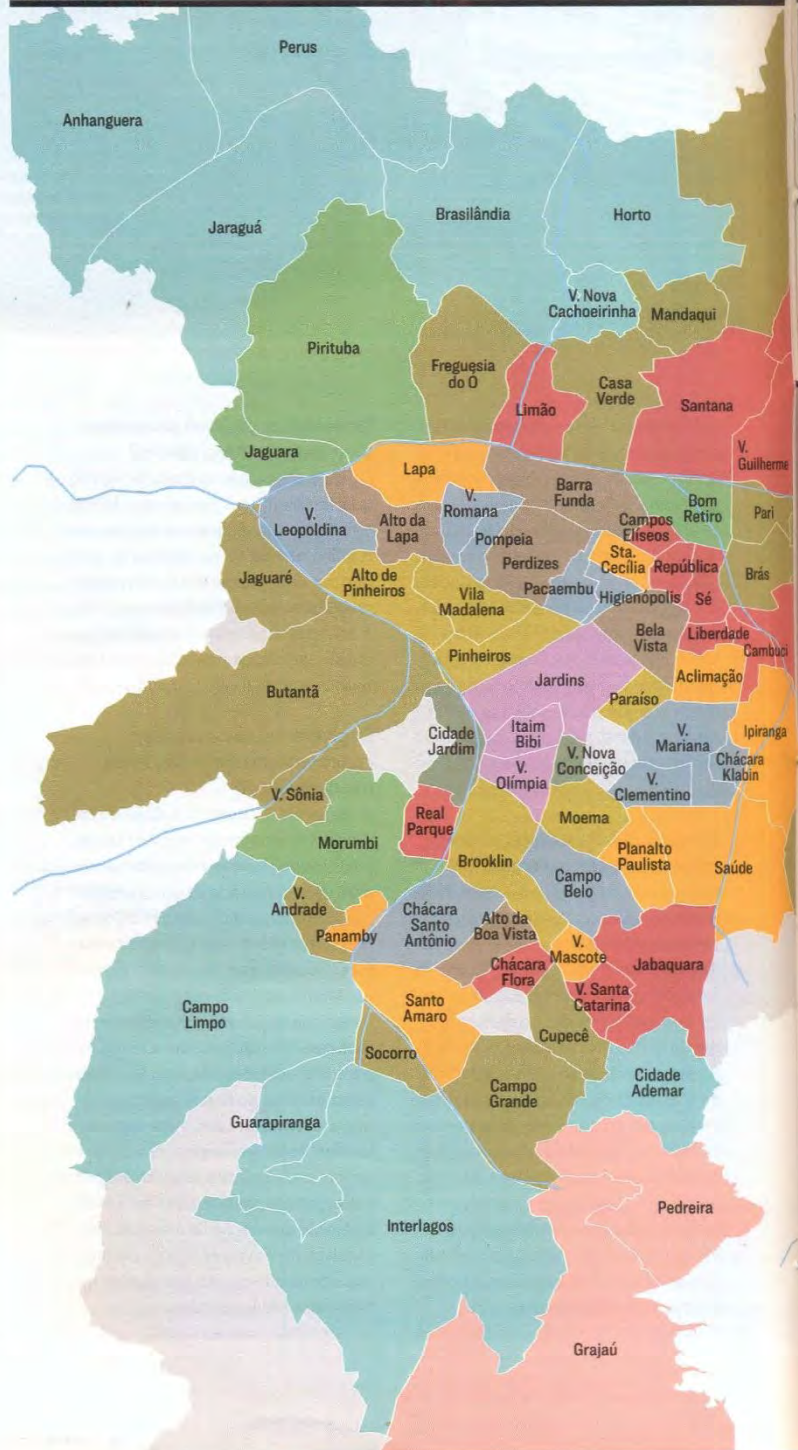
Aos poucos, o comprador reaparece

O preço médio do metro quadrado de um imóvel na capital paulista teve uma alta modesta em 2017, de 1,4%, mas o volume de negócios no mercado imobiliário cresceu de forma expressiva. Foram lançados 28.700 apartamentos e casas no ano passado, um aumento de 48% em relação a 2016. As vendas de imóveis novos cresceram 46% em número de unidades. “Ainda estamos distantes dos bons momentos, mas a elevação das vendas e a queda dos estoques abrem espaço para lançamentos”, diz Claudio Hermolin, presidente da rede de imobiliárias Brasil Brokers.

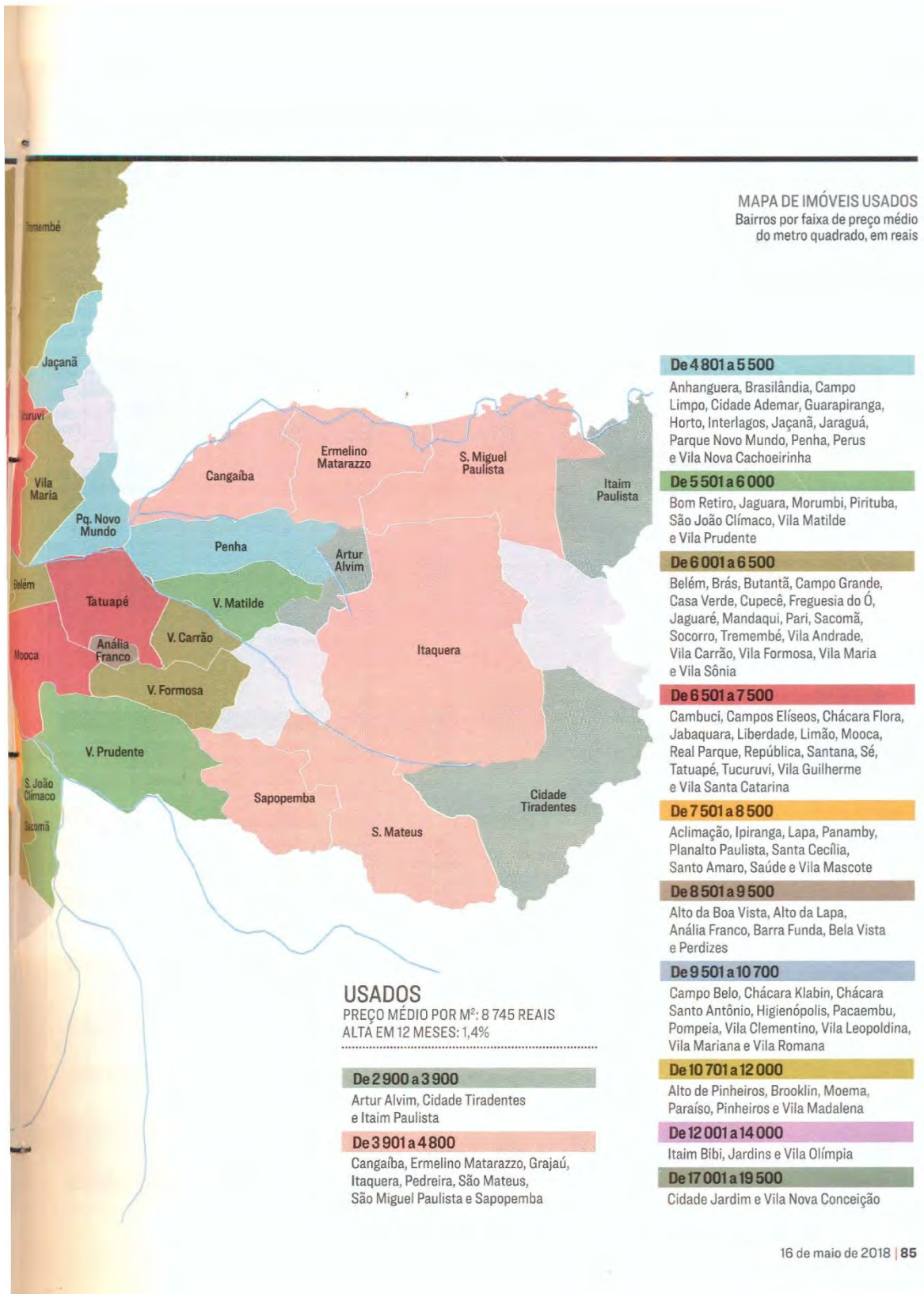
O ano passado teve como característica a concentração das vendas em unidades de até dois dormitórios (81%) e compactas (51% com até 45 metros quadrados). De cada quatro imóveis compactos vendidos na capital, um foi para investidor, forçado a olhar para o mercado por causa do baixo retorno da renda fixa em razão da queda da taxa básica de juro.

As unidades de menor tamanho deverão continuar a puxar a recuperação na capital paulista. A incorporadora Vitacon, que trabalha com imóveis com 29 metros quadrados, em média, triplicou o número de lançamentos em 2017. “Tivemos o melhor ano tanto em vendas quanto em lançamentos, o que nos surpreendeu”, diz Alexandre Lafer Frankel, presidente da Vitacon. Em razão do aumento da demanda, a expectativa de analistas e executivos do setor é que os preços subam neste ano, mas de forma controlada, pouco acima da inflação. **JIANE CARVALHO**

SÃO PAULO



• São Paulo – Cidade de São Paulo (parte 2)



- Rio de Janeiro – Cidade do Rio de Janeiro (parte 1)

ESPECIAL IMÓVEIS | ESTADO DO RIO DE JANEIRO
RIO DE JANEIRO

Pode piorar antes de melhorar



VISTA DE COPACABANA, NO RIO: alguns imóveis de alto padrão estão vazios porque a demanda caiu

O Rio de Janeiro é um dos estados mais atrasados na retomada do mercado imobiliário residencial. A previsão dos analistas é que a recuperação, em contraste com outras regiões brasileiras, não aconteça antes de 2021. A crise econômica, agravada pela situação fiscal do estado, tornou-se mais intensa pela forte dependência da economia local do setor de óleo e gás — que, após um período de severa baixa, sinaliza uma retomada, mas ainda lenta. Esse cenário acentuou a queda dos preços dos imóveis no estado. Um levantamento da Fipe aponta que o valor do metro quadrado dos imóveis usados na capital fluminense caiu 4,4% entre dezembro de 2016 e dezembro de 2017. A situação também é complicada em outras cidades do estado. Em **Niterói**, a redução foi de 3,4%. Em **Macaé**, de 6,2%. “O panorama no **Rio de Janeiro** ainda deve piorar”, afirma Lucas Buscarioli Stefanini, responsável pela área de fundos imobiliários na gestora Guide Investimentos. “A proporção de imóveis vagos está em torno de 45%, enquanto em São Paulo esse índice é de 22%.”

Um dos problemas é que os estoques ainda estão muito altos em alguns bairros, como Barra da Tijuca e Recreio dos Bandeirantes. “Há muitos empreendimentos de médio e alto padrão, com unidades relativamente caras para a média da população”, diz Guilherme Bueno Netto, sócio da RBR Asset, gestora de ativos especializada no mercado imobiliário. Para acelerar a recuperação, as imobiliárias no Rio de Janeiro apostam no segmento de imóveis compactos. A expectativa é que dois projetos de lei que pretendem alterar o código de obras e a lei de uso e ocupação de solo sejam aprovados na Câmara Municipal. Desde o fim da década de 70, imóveis residenciais na zona sul da cidade devem ter, no mínimo, 60 metros quadrados de área útil (em outras áreas, o mínimo varia de 30 a 50 metros quadrados). “Essa metragem mínima exclui uma parte da população do acesso a moradia digna com preço acessível, empurrando os moradores para áreas sem infraestrutura”, afirma o arquiteto Afonso Kuenerz.

SUZANA LISKAUSKAS

RIO DE JANEIRO • CAPITAL

MAPA DE IMÓVEIS USADOS
 Bairros por faixa de preço médio do metro quadrado, em reais



USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 9 811 REAIS
 QUEDA EM 12 MESES: -4,4%

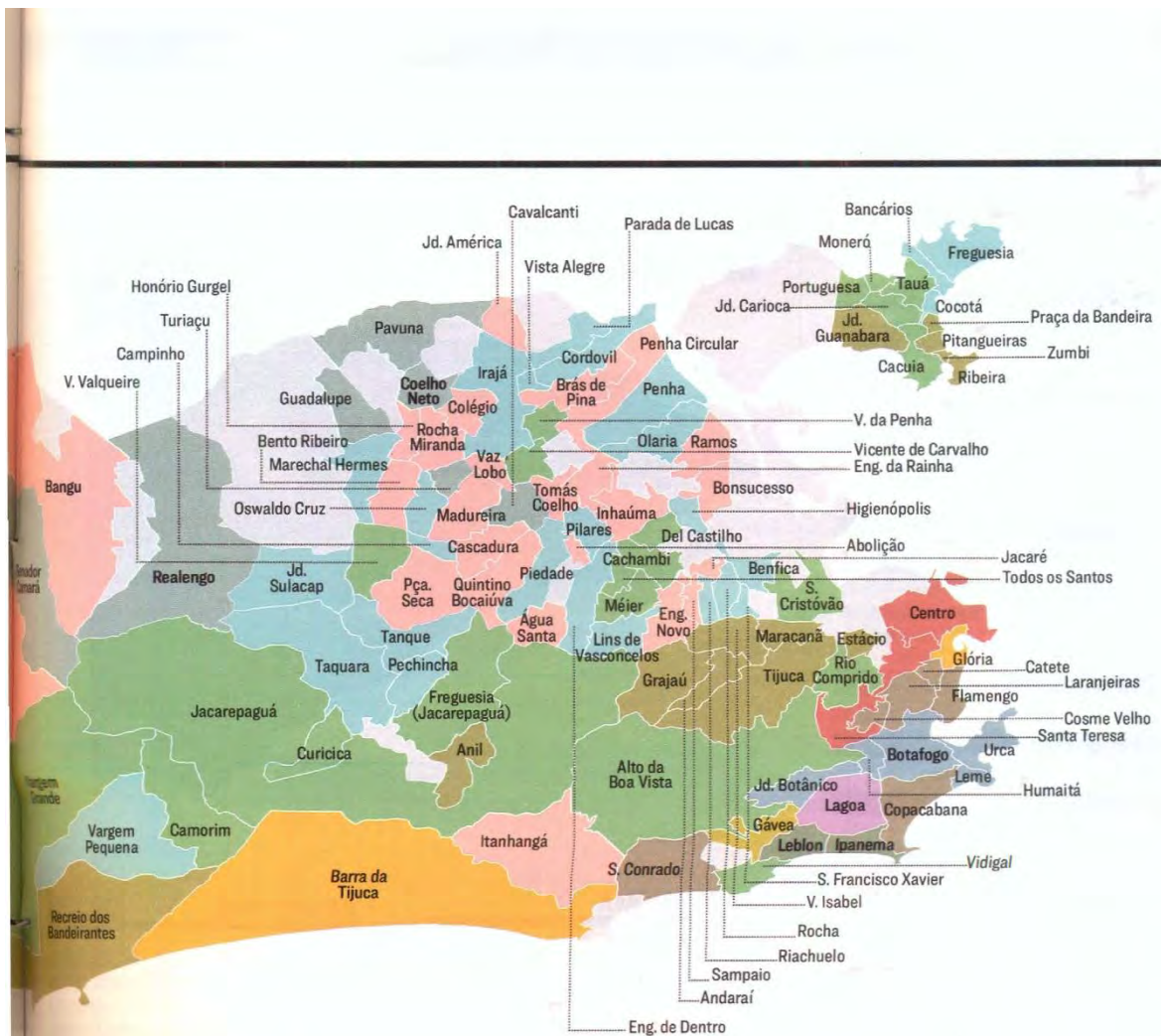
De 2200 a 3000

Cavalcanti, Coelho Neto, Cosmos, Guadalupe, Guaratiba, Inhoaíba, Pavuna, Realengo, Santíssimo, Senador Camará e Turiaçu

De 3001 a 4000

Abolição, Água Santa, Bangu, Bento Ribeiro, Bonsucesso, Brás de Pina, Campo Grande, Cascadura, Colégio, Encantado, Engenho da Rainha, Engenho Novo, Honório Gurgel, Inhaúma, Itanhangá, Jacaré, Jardim América, Madureira,

• Rio de Janeiro – Cidade do Rio de Janeiro (parte 2)



Penha Circular, Praça Seca, Quintino Bocaiuva, Ramos, Rocha Miranda, Sampaio, Tomás Coelho e Vaz Lobo

De 4 001 a 5 000

Bancários, Benfica, Campinho, Cocotá, Cordovil, Engenho de Dentro, Freguesia (Ilha do Governador), Higienópolis, Irajá, Jardim Sulacap, Lins de Vasconcelos, Marechal Hermes, Maria da Graça, Olaria, Oswaldo Cruz, Parada de Lucas, Pechincha, Penha, Piedade, Pilares, Riachuelo, Rocha, São Francisco Xavier, Tanque, Taquara, Vargem Pequena e Vista Alegre

De 5 001 a 6 000

Alto da Boa Vista, Cachambi, Cacuia,

Camorim, Curicica, Del Castilho, Freguesia (Jacarepaguá), Jacarepaguá, Jardim Carioca, Méier, Moneró, Portuguesa, Praia da Bandeira, Rio Comprido, São Cristóvão, Tauá, Todos os Santos, Vargem Grande, Vicente de Carvalho, Vidigal, Vila da Penha e Vila Valqueire

De 6 001 a 7 400

Andaraí, Anil, Estácio, Grajaú, Jardim Guanabara, Maracanã, Pitangueiras, Praça da Bandeira, Recreio dos Bandeirantes, Ribeira, Tijuca, Vila Isabel e Zumbi

De 7 401 a 8 600

Centro e Santa Teresa

De 8 601 a 10 400

Barra da Tijuca e Glória

De 10 401 a 12 600

Catete, Copacabana, Cosme Velho, Flamengo, Laranjeiras e São Conrado

De 12 601 a 16 300

Botafogo, Humaitá, Jardim Botânico, Leme e Urca

De 16 301 a 17 000

Gávea

De 17 001 a 19 100

Lagoa

De 19 101 a 21 000

Ipanema e Leblon

- Minas Gerais – Cidade de Belo Horizonte (parte 1)

ESPECIAL IMÓVEIS | MINAS GERAIS

BELO HORIZONTE

Queima de estoque

Em 2017, os construtores mineiros resolveram esperar para ver. Desconfiados em razão do cenário econômico, praticamente não começaram novas obras em **Belo Horizonte** e **Nova Lima** (na região metropolitana). Os lançamentos somaram menos de 700 unidades durante o ano inteiro — um quarto do volume de 2016. Como consequência, as vendas caíram pela metade. “As empresas seguraram os lançamentos o máximo que puderam. Agora, ou voltam a construir, ou fecham as portas”, afirma José Francisco Cançado, vice-presidente do sindicato da construção de Minas Gerais. O foco em zerar os estoques ajudou a equilibrar o mercado. O número de apartamentos encalhados diminuiu 35% em dois anos. Como as construtoras fizeram promoções e deram descontos, o metro quadrado barateou: o preço dos imóveis novos caiu 3,4% no ano passado. Também houve desvalorização dos imóveis usados em outras cidades mineiras, como **Betim**, **Contagem**, **Juiz de Fora** e **Uberaba**.

Para os compradores, o mercado ficou mais atraente — desde, é claro, que encontrem o que comprar agora que as condições do mercado imobiliário estão se tornando mais interessantes. “Dois terços do estoque de Belo Horizonte são de apartamentos de dois quartos. As unidades de três e quatro dormitórios, que estão sendo vendidas rapidamente, começaram a minguar”, diz Claudio Hermolin, presidente da rede de imobiliárias Brasil Brokers. Nos bairros nobres da capital mineira, como Santo Agostinho e Sion, o preço do metro quadrado continua acima de 13 000 reais. Neste ano, a expectativa é que os lançamentos se concentrem nos extremos: os imóveis de luxo numa ponta e os populares na outra.

MARIANA SEGALA

BELO HORIZONTE

USADOS

PREÇO MÉDIO POR M²: 6 475 REAIS
ALTA EM 12 MESES: 4,8%

De 2 600 a 3 000

Bonsucesso, Europa, Jaqueline, Jardim Leblon, Serra Verde, Solar do Barreiro e Vale do Jatobá

De 3 000 a 3 500

Aeroporto, Alípio de Melo, Califórnia, Camargo, Canaã, Candelária, Cardoso, Cenáculo, Céu Azul, Conjunto Califórnia, Copacabana, Guarani, Juliana, Lagoinha, Letícia, Madre Gertrudes, Mantiqueira, Minaslândia, Nova Cachoeirinha, Nova Gameleira, Piratininga, Rio Branco, Santa Mônica, São Gabriel, São João Batista, São Paulo, Tirol, Venda Nova e Vitória

De 3 500 a 4 000

Cachoeirinha, Carlos Prates, Cinquentenário, Coqueiros, Diamante, Floramar, Glória, Havaí, Heliópolis, Jardim América, Jardim Atlântico, João Pinheiro, Manacás, Milionários, Nova Vista, Santa Amélia, Santa Branca, São Francisco, Serrano e Vila Clóris

De 4 000 a 4 500

Alto Barroca, Bandeirantes, Barreiro, Betânia, Boa Vista, Castelo, Concórdia, Coração Eucarístico, Dom Bosco,

Dona Clara, Fernão Dias, Horto, Itapoã, Jaraguá, Nova Granada, Nova Suíça, Padre Eustáquio, Palmares, Palmeiras, Paquetá, Planalto, Renascença, Saigado Filho, Santa Cruz, Santa Inês, Santa Rosa e São Luiz

De 4 500 a 5 000

Barroca, Calafate, Centro, Cidade Nova, Colégio Batista, Engenho Nogueira, Graça, Indaiá, Ipiranga, Liberdade, Minas Brasil, Nova Floresta, Ouro Preto, Paraíso, Pompeia, Sagrada Família, Santa Tereza, São José, São Lucas, Silveira e União

De 5 000 a 5 500

Buritis, Coração de Jesus, Esplanada, Estoril, Floresta, Grajaú, Santa Lúcia e São Bento

De 5 500 a 6 400

Caçara-Adelaide, Cidade Jardim, Gutierrez, Prado, São Pedro e Vila Paris

De 6 400 a 7 000

Luxemburgo, Santo Antônio, Serra e Sion

De 7 000 a 9 000

Anchieta, Barro Preto, Carmo, Cruzeiro, Mangabeiras e Santa Efigênia

De 9 000 a 9 900

Belvedera e Lourdes

De 9 900 a 11 600

Funcionários, Santo Agostinho e Savassi



VIADUTO SANTA TEREZA, EM BELO HORIZONTE: poucas opções de imóveis de alto padrão

- Minas Gerais – Cidade de Belo Horizonte (parte 2)

