



O REGIME JURÍDICO-URBANÍSTICO DO PATRIMÔNIO CULTURAL MAESA DE CAXIAS DO SUL - RS

THE LEGAL-URBAN REGIME OF THE MAESA CULTURAL HERITAGE OF CAXIAS DO SUL – RS

Gerusa Colombo¹
Fábio Scopel Vanin²
Clóvis Eduardo Malinverni da Silveira³

Resumo: A pesquisa aborda o patrimônio cultural da Metalúrgica Abramo Eberle S.A., conhecida como MAESA, antigo parque fabril localizado na cidade de Caxias do Sul – RS, Brasil. O objetivo geral da pesquisa é verificar o regime jurídico-urbanístico da MAESA. Na primeira parte da pesquisa descreve-se a história e características do conjunto arquitetônico. Após, aborda-se a regulamentação, em especial aspectos do Plano Diretor, Lei de Doação e Plano Geral. Para tanto, utilizou-se o método de abordagem hipotético-dedutivo, adaptado à ciência jurídica. O método de procedimento é monográfico aplicado a um estudo de caso. A pesquisa tem natureza básica com abordagem qualitativa, de objetivo descritivo e explicativo. Como resultados verificou-se que a MAESA tem zoneamentos específicos, sendo tombada e identificada como Ponto de Interesse Patrimonial Histórico, também se entende necessária a observação de critérios para compatibilização entre as normas de proteção vigentes e a tomada de decisões futuras, que objetivem viabilizar o uso público do espaço. Conclui-se que existe um regime jurídico-urbanístico de proteção da MAESA, muito embora as normas de proteção estejam dispersas na legislação municipal.

Palavras-chave: cidade; patrimônio cultural; plano diretor; urbanismo.

Abstract: The research addresses the cultural heritage "MAESA", an old industrial park located in the city of Caxias do Sul - RS, Brazil. The general objective of the research is to verify the legal-urban regime of MAESA. In the first part of the research, the history and characteristics of the architectural complex are described. Afterwards, the regulation is addressed, in particular aspects of the Master Plan, Donation Law and General Plan.

¹ Doutoranda, mestre e graduada em Direito pela Universidade de Caxias do Sul - UCS. Atualmente é Bolsista CAPES na modalidade I. Membro do Grupo de Pesquisa Direito Ambiental Crítico (DAC) da Universidade de Caxias do Sul - UCS.

² Doutor em Direito pela UNISC, com Bolsa do Lincoln Institute, de Cambridge, EUA e Aprofundamento de Pesquisa junto a Universidade da Corunha, Espanha. Mestre em Direito pela Universidade de Caxias do Sul e Especialista em MBA Direito da Economia e da Empresa pela FGV/RJ. Atuou como Assessor Jurídico da Câmara de Vereadores, Coordenador Jurídico da Secretaria Municipal do Meio Ambiente e Secretário Municipal do Urbanismo de Caxias do Sul. Professor da Área de Conhecimento de Ciências Jurídicas da UCS, com atuação na Graduação e no PPGDIR - Mestrado e Doutorado

³ Doutor em Direito (2011) pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC/CNPq), na área de Direito, Estado e Sociedade, com Estágio Doutorado-Sandwich/CAPES (2010) na Universidade Lusíada (Porto/Portugal). Pós-Doutorado na Elisabeth Haub School of Law, Pace University/NY (2019). Mestre em Direito (2005) pela UFSC. Bacharel em Direito pela UFSC (2002). Professor Adjunto na Universidade de Caxias do Sul (UCS) com atuação no PPGDIR desde 2012. Líder do Grupo de Pesquisa Direito Ambiental Crítico (DAC). Editor-Chefe da Revista Direito Ambiental e Sociedade (RDAS)





For that, we used the hypothetical-deductive approach method, adapted to legal science. The procedure method is monographic applied to a case study. The research has a basic nature with a qualitative approach, with a descriptive and explanatory objective. As a result, it was found that MAESA has specific zoning, being listed and identified as a Point of Historic Heritage Interest, it is also understood that it is necessary to observe criteria for compatibility between the current protection norms and the making of future decisions, which aim to enable the public use of space. We conclude that there is a legal regime to protect the MAESA complex, although the protection rules are dispersed.

Key-words: city; cultural heritage; master plan; urbanism.

Introdução

A pesquisa tem como objetivo analisar e discutir o regime jurídico-urbanístico da MAESA, parque fabril tombado localizado na cidade de Caxias do Sul – RS, Brasil. O complexo industrial possui em torno de 53 mil metros quadrados, com mais cerca de 19 edificações em seu interior, construídas em diferentes períodos.

A localização da MAESA no território é privilegiada, pois está inserida na região urbana central, estando próxima a outros bens considerados de valor histórico e cultural, bem como ao crescente número de estabelecimentos comerciais, culturais e gastronômicos nos arredores. Tais fatos são contributivos para a inserção do complexo MAESA no cenário econômico e social do Município. Portanto, para além do grande valor econômico da área (um imenso terreno no centro da segunda maior cidade do Rio Grande do Sul) o complexo é símbolo do período de acelerada industrialização promovida pelos descendentes da imigração italiana no Sul do Brasil. Trata-se de um patrimônio cultural, arquitetônico, paisagístico, para além de seu potencial turístico.

Assim, o problema de pesquisa é: existe um regime jurídico-urbanístico que garanta a proteção do patrimônio cultural da MAESA? A hipótese a ser testada é a que esse regime existe, muito embora as normas de proteção estejam dispersas no Plano Diretor, Lei de Doação e outras normas municipais.

Para essa investigação utilizou-se, além da revisão bibliográfica, o método de abordagem hipotético-dedutivo, adaptado as ciências sociais, em especial à ciência jurídica. O método de procedimento é monográfico, mediante a análise de bibliografia e documentos públicos, e estudo de caso, bem como na documentação relacionada. A pesquisa tem abordagem qualitativa, de natureza básica, com objetivo descritivo e explicativo.



Na primeira parte da pesquisa, são elencados relevantes acontecimentos históricos e atuais relativos à MAESA, desde sua criação, como propriedade privada, até sua conversão em propriedade pública. Além disso, são discutidas, *en passant*, algumas iniciativas de mobilização da sociedade civil e de instituição governamental na tutela do patrimônio. A segunda parte dedica-se ao enfrentamento da questão central da pesquisa, ou seja, é analisado e discutido o estatuto jurídico da MAESA, segundo o Plano Diretor e outras normas pertinentes.

1 O Patrimônio histórico-cultural MAESA, em Caxias do Sul - RS

A Metalúrgica Abramo Eberle tem um relevante papel na cidade, tanto na perspectiva econômica-desenvolvimentista, como na perspectiva histórica e cultural. Isso porque a história do complexo industrial MAESA tem íntima relação com a imigração de origem italiana na região da Serra Gaúcha (HERÉDIA, 2002, p. 5), dando origem, em um primeiro momento, à atividade agrícola e, posteriormente, ao desenvolvimento como polo metalomecânico (HERÉDIA, 2001, p. 7).

A instalação da indústria remonta a 1886, quando Giuseppe Eberle e Luigia Eberle, imigrantes italianos, adquirem a funilaria de propriedade de Francisco Rossi, localizada no centro da cidade de Caxias do Sul – RS (FRIZZO, 2019). A funilaria era administrada por Luigia, que passa a ser conhecida “como Gigia Bandera, ou seja, ‘Luiza, a Funileira’, traduzido do dialeto *talian*” (TESSARI, 2013, p. 36). A Fábrica inicialmente produzia lamparinas, em razão da ausência de luz elétrica na região. A matriarca ensinou o ofício ao filho Abramo Eberle, que, com 16 anos de idade, decidiu adquirir o negócio, passando a administrá-lo desde 1896. A partir disso, o escopo de produção foi ampliado (TESSARI et. al., 2020).

O negócio cresceu consideravelmente, sendo que, em meados de 1910, a fábrica possuía inúmeras secções de produtos, o que demandou uma considerável ampliação do parque fabril nº 1. O negócio prosperou, passando por diversas parcerias e sociedades. Em 1921, foi aberta uma filial em São Paulo e, posteriormente, um escritório no Rio de Janeiro (FRANCO; FRANCO, p. 1946).

Em 1945, com o falecimento de Abramo Eberle, a presidência da empresa ficou a cargo do seu filho, José Venzon Eberle. A Fábrica 1 já não comportava a produção, razão pela qual instalou-se a Fábrica 2 no bairro Exposição, próxima da BR-116, o que facilitava o escoamento



da produção (LAZAROTTO, 1981, p. 37). A Fábrica 2, objeto central deste estudo, denominada MAESA, tem uma arquitetura industrial de alvenaria de tijolos aparentes muitas vezes designada “manchesteriana”, em razão da sua forte presença na cidade de Manchester. Esse estilo se explica pelas viagens internacionais anteriormente realizadas pelo fundador, bem como seu filho José, em busca de referências (COSTA, 2013, p. 5).

O primeiro pavilhão da MAESA foi inaugurado no ano de 1948, tendo sido projetado pelo arquiteto Sylvio Toigo, conforme relata Dias (2018, p. 84). Os outros edifícios que estavam abrangidos pelo complexo foram projetados pelo arquiteto Romano Lunardi (COSTA, 2013, p. 8). A partir desse momento, a sociedade passou a denominar-se Metalúrgica Abramo Eberle S/A.

Figura 1. MAESA - Fábrica 2 em 1950



Fonte: Acervo Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami

Houve a instalação de outras fábricas na cidade, com o intuito de comportar a produção ao mercado nacional. A demanda a que a empresa respondia envolvia desde utensílios metálicos domésticos até a fabricação de motores elétricos e motores para elevadores. Em 1953, com o falecimento de José Eberle falece, a empresa foi assumida pelo irmão Júlio Eberle (TESSARI et. al., 2020).



Durante a atividade da empresa, a MAESA ganhou novos prédios. Em 1985 a Eberle fundiu-se ao Grupo Zivi, da cidade de Gravataí – RS e em 2003, o prédio foi locado pela Mundial S/A ao Grupo Voges, conhecido grupo empresarial (DIAS, 2018, p. 93).

Contudo, em razão de dívidas com o fisco, no ano de 2011 ocorreu a adjudicação da empresa Mundial S/A, sendo que o prédio da MAESA passou a pertencer ao Estado do Rio Grande do Sul, tornando-se, assim, bem público. Tendo em vista o relevante valor histórico e a vinculação da comunidade com a história da empresa, em 2015 houve o tombamento em nível municipal de todo o conjunto edificado. Segundo Dias (2018, p. 93), durante esse período “é possível localizar apenas alguns poucos movimentos, ainda sem muita adesão, encabeçados por intelectuais entusiastas da preservação da memória da cidade de Caxias do Sul” (DIAS, 2018, p. 93).

Em 2014, após extensa negociação política e aprovação na Assembleia Legislativa, o Poder Executivo Estado do Rio Grande do Sul (Lei nº 14.617, 2014, art 2º) doou o imóvel ao Município de Caxias do Sul – RS, mediante a destinação “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”.

No ano de 2020 o Município publicou Edital de concorrência nº 080, licitação sob a modalidade de concorrência, do tipo técnica e preço, para contratação de empresa para execução de serviços técnicos relativos a patrimônio histórico e cultural, para elaboração de plano geral do conjunto edificado MAESA. O Plano Geral foi finalizado em 2022 e entregue em duas etapas, sendo a primeira de diagnóstico e a segunda contendo diretrizes, conforme os requisitos da licitação (VAZQUEZ, CAXIAS DO SUL, 2022).

Ocorre que as disposições da lei de doação determinavam o uso estritamente público-estatal do imóvel, não contemplando a hipótese de participação da iniciativa privada na gestão ou uso do bem. Em razão disso, em 2021, o Poder Executivo protocolou o Projeto de Lei nº 299/2021 à Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, para alterar a lei. O projeto foi aprovado em 19/10/2021 sem votos contrários, sendo sancionada a Lei nº 15.742, de 30 de novembro de 2021.

A partir dessa modificação, manteve-se a destinação “ao fim público, mediante a realização de finalidade cultural, instalação de equipamentos públicos, funcionamento de



órgãos públicos”, acrescentando-se a possibilidade de “instalação, desenvolvimento ou execução de atividades de interesse público”, a ser destinado “a permitir o aproveitamento econômico e a sustentabilidade econômico-financeira, sendo observado o manejo adequado do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído” (RIO GRANDE DO SUL, Lei nº 15.742, 2021, art 2º). Além disso, a alteração passou a permitir a participação do capital privado, dispondo que poderá:

ser implementado de forma direta, supletiva ou em articulação com entes ou instituições públicas ou privadas, por meio de concessão simples ou especial – parceria público-privada – PPP, cessão, concessão, permissão ou autorização de uso, concessão de direito real de uso, direito de superfície, outorga de direitos ou mediante a adoção de qualquer outro instrumento hábil previsto na legislação pertinente. (RIO GRANDE DO SUL, Lei nº 15.742, 2021, art 2º).

Visando o cumprimento das finalidades da lei de doação, com base no Plano Geral de Ocupação e diante da necessidade de grandes investimentos públicos para a recuperação da MAESA, o Município de Caxias do Sul lançou Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI nº 01/2022 (CAXIAS DO SUL, 2022).

Neste ínterim, pequena parte do complexo fabril está sendo utilizada pelo Município, com uso destinado a instalação de secretarias municipais, guarda municipal e pelo Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural (DIPPAHC). Ainda, após a entrega do Plano Geral, realizou-se o evento Maesa Cultural, com expositores locais, atrações culturais na área externa, tendo sido aberta à visitação interna de forma guiada pela Comissão do Complexo. Devido ao sucesso, o evento tornou-se permanente no calendário Municipal.

Diante do exposto, para facilitar o entendimento do processo de transição da MAESA, elencam-se os seguintes fatos e datas representativos:

Quadro 1. Fatos relevantes relacionados à MAESA

Nº	Evento	Detalhes	Ano
1	Adjudicação pelo Estado do Rio Grande do Sul	Adjudicação da Fábrica 2 pelo Estado do Rio Grande do Sul em razão de débitos da Mundial S.A.	16/12/2010
2	Tombamento em nível municipal	Resposta do IPHAE - Ofício 072/2011/IPHAE/SEDAC-RS em resposta ao ofício 913/2011-PRM/CS-MPF/Caxias do Sul. Ficha de inventário nº 34, vol.1.	2011
3	Doação do prédio da Maesa ao Município	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	08/12/2014



	de Caxias do Sul - RS		
4	Tombamento do conjunto edificado	Localização: Ruas Plácido de Castro, Dom José Barea, Pedro Tomasi e Treze de Maio. Processo Administrativo nº 201101667 Lançamento no Livro Tombo em 02 de junho de 2015, às fls. 054-6	02/06/2015
5	Projeto de intervenção de ocupação, uso e gestão da MAESA	Município entrega ao Estado do Rio Grande do Sul Projeto de intervenção de ocupação, uso e gestão da MAESA elaborado pela Comissão Especial, instituída pela lei da doação e coordenada pela secretária municipal de Cultura	11/11/2015
6	Edital de Licitação – Plano Geral	Edital de concorrência nº 080-2020: licitação sob a modalidade de concorrência, do tipo técnica e preço, para contratação de empresa para execução de serviços técnicos relativos a patrimônio histórico e cultural, para elaboração de plano geral do conjunto edificado MAESA.	2020
7	Alteração da Lei de Doação - Lei n.º 15.742/21	Advindo do Projeto de Lei nº 299/2021, proposto pelo Poder Executivo, que alterou a Lei nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014, que autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul	30/11/2021
8	Entrega do Plano Geral	Edital de concorrência nº 080-2020	2022
9	Edital PMI	Edital de Chamamento Público para Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI nº 01/2022	14/04/2022

Fonte: elaboração própria.

A partir do conhecimento dos principais fatos relacionados à MAESA, propõe-se, na próxima seção, a análise do estatuto jurídico e da tutela deste patrimônio perante o Plano Diretor e outras normas municipais.

2 O regime jurídico-urbanístico da MAESA

Neste ponto da pesquisa será verificada a qualificação jurídica da MAESA perante o Plano Diretor de Caxias do Sul e outras normas pertinentes. Sobre o Município de Caxias do Sul – RS, alguns dados relevantes são os apontados no último censo (IBGE, 2010), onde constatou-se que a população é em torno de 435.564 mil pessoas, sendo que a estimativa para o ano de 2021 é de 523.716 mil pessoas (IBGE, 2021). O Índice de Desenvolvimento Humano (PNUD, 2010) foi atribuído no patamar de 0,782, considerado de nível alto. Com relação ao perfil econômico, Caxias do Sul figura entre os 100 maiores PIBs do Brasil, ocupando o 37º lugar e, no Estado do Rio Grande do Sul, figura em 2º lugar, logo após a capital Porto Alegre (DEE/SPGG/IBGE, 2019). Com relação as características geográficas, a área total é de 1.643,913 km², inserido na Região Nordeste do Estado do Rio Grande do Sul e pertencente ao Bioma Mata Atlântica (IBGE, 2010).

No que tange à MAESA, o primeiro ponto que merece destaque é a sua localização. Conforme mencionado no primeiro tópico, um dos motivos para a escolha do local de instalação foi a proximidade com a BR116, o que facilitaria o escoamento da produção. Conforme o Plano Diretor em vigor, a área onde a MAESA está inserida enquadra-se no 1º Anel Perimetral do Município de Caxias do Sul, em área central da cidade.

A MAESA está situada no Bairro Exposição, de característica maioritariamente residencial e considerado o bairro mais valorizado da cidade, onde, segundo a estimativa levantada por imobiliárias, o valor médio de venda é em média de R\$ 7.000,00 (sete mil reais) ao m² (FipeZAP, 2022). Ainda, o FipeZAP+, com base em dados do IBGE, FGV e Banco Central do Brasil, divulgou informe de julho de 2022, onde o comportamento recente do preço de venda de imóveis residenciais em Caxias do Sul – RS, avaliada a variação dos últimos 12 meses foi de 9,70% de aumento, sendo que o preço médio por m² é de R\$ 4.721,00. Na figura 2, é possível compreender o tamanho do complexo e seu entorno, identificado em vermelho:

Figura 2. Localização da MAESA e entorno



Fonte: Sistema GeoCaxias – SEPLAN, 2022.



A área em questão é zoneada pelo Plano Diretor (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 49), que define a função do zoneamento como a “divisão do território do Município em zonas, setores e áreas, visando dar a cada espaço melhor utilização em função do sistema viário, da topografia e da infraestrutura existente, prevista ou projetada”.

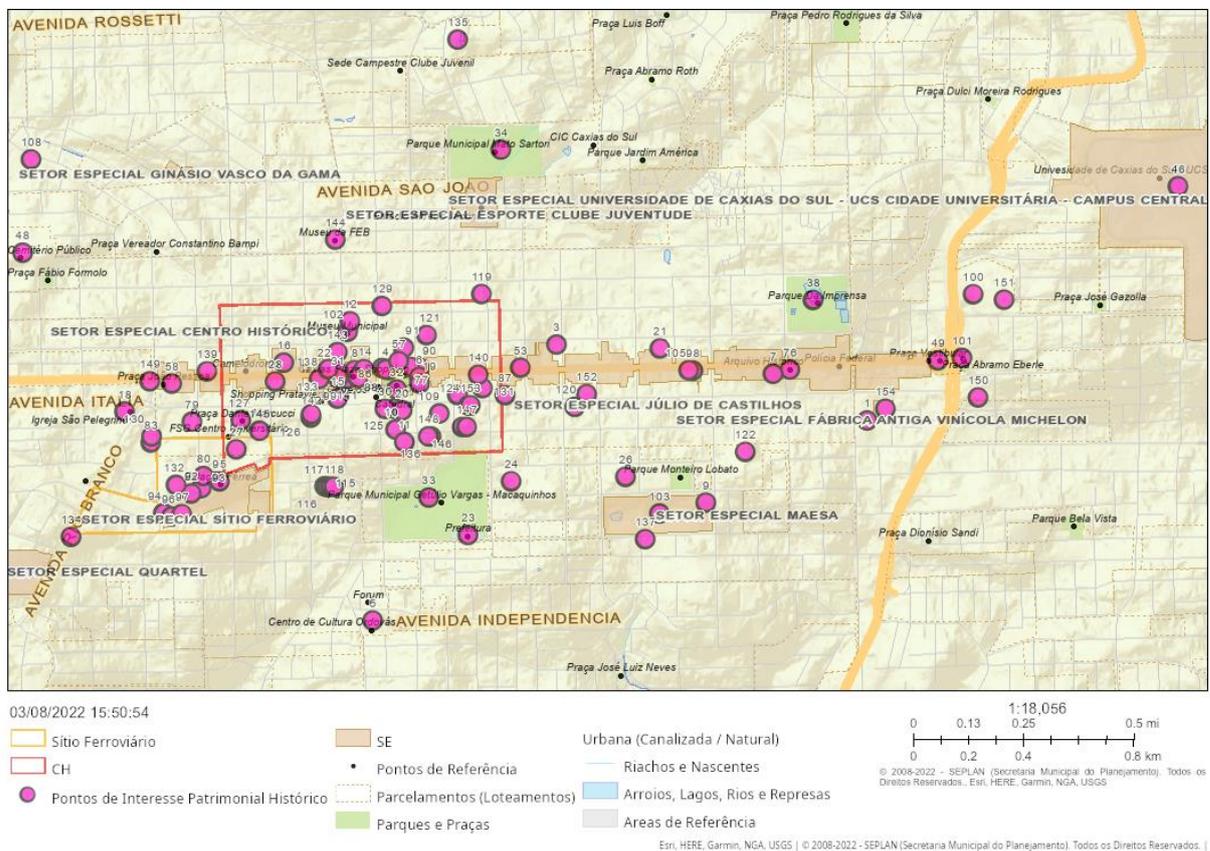
O Plano Diretor (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 50) identifica como Zona de Centro, áreas que “abranjem o centro tradicional da cidade” e possuem “maior concentração de atividades e funções urbanas de caráter setorial, bem como os centros das regiões administrativas e corredores industriais, comerciais, de serviços e transporte, tendo como base os sistemas de circulação e transportes”.

Dentre as Zonas de Centro, enquadra-se na Zona de Corredor Comercial, ZC 3, definida pelo Plano diretor como áreas “que são os principais eixos de crescimento da cidade, caracterizados como áreas de expansão do centro tradicional e como corredores de serviços e de transportes, tendo como base os sistemas de circulação” (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 50). Ainda, dentre as espécies de Zona Residencial, configura-se como ZR3, “destinada aos espaços urbanos adequados à densificação, tendo como função dar suporte ao uso residencial e a atividades complementares à habitação” (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 52). Na Figura 3 é possível verificar o zoneamento do território:

do Sul e concentrada no Setor Especial Centro Histórico (CH), já na área rural foram identificados 108 locais de interesse histórico, identificados por meio de Ficha de Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, onde a inclusão ou a exclusão dos bens culturais relacionados é “vinculada à apreciação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural” (COMPAHC) (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 92).

A localização também pode ser considerada privilegiada no contexto do território municipal, tendo em vista a proximidade com pontos de referência da cidade, muitos deles considerados Pontos de Interesse Patrimonial Histórico, conforme apresenta a figura abaixo:

Figura 4. Localização da MAESA – Setores Especiais e Pontos de Interesse Patrimonial Histórico



Fonte: Sistema GeoCaxias – SEPLAN, 2022.

A posição da MAESA no território mostra-se favorecida, uma vez que na frente norte está localizado o Parque Monteiro Lobato e nas proximidades podem ser citados os pontos 23 - Centro Administrativo Municipal; 24 - Antiga Residência Júlio Eberle; e o 33 - Parque Getúlio Vargas – Macaquinhos. Além dos pontos mencionados, vem crescendo o número de



estabelecimentos comerciais, culturais e gastronômicos nos arredores, o que é fator contributivo para o uso da MAESA no futuro.

Também há o zoneamento específico Setor Especial MAESA (2019, art. 90), o que o Plano Diretor (CAXIAS DO SUL, 2019) demarcou como “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”.⁴

Sobre o regramento dos bens culturais, materiais e imateriais, o Plano Diretor (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 90) vigente dispõe que as políticas de preservação dos bens culturais, materiais e imateriais e têm como objetivo “garantir a preservação, a recuperação e o acesso público aos bens culturais relacionados, bem como a outros bens culturais, materiais ou imateriais”. Para tanto, o Município é autorizado a “buscar recursos para infraestrutura”, “efetivar parcerias público-privadas (PPPs)”, utilizar os “instrumentos relacionados” no Plano Diretor ou “outros instrumentos afetos” e “realizar obras de infraestrutura, formular convênios e prestar serviços”.

Assim, o poder público municipal “poderá realizar obras de infraestrutura e prestar serviços visando o acesso público e melhor utilização”, inclusive em “áreas privadas, desde que autorizado pelo proprietário” (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 91). Contudo, “a reforma ou a alteração da forma ou da fachada dos prédios localizados” no Setor Especial do Centro Histórico e dos elencados de interesse histórico “dependerão de prévia análise e aprovação da Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural (DIPPAHC)”⁵.

⁴ 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. 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.

⁵ Art. 92. A inclusão de novos bens culturais ou a exclusão daqueles relacionados nos Anexos 09 e 14, por meio da Ficha de Inventário do Patrimônio Histórico e Cultural, fica vinculada à apreciação do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC). Art. 94. A definição dos elementos a serem preservados nos bens localizados no centro histórico, bem como nos constantes dos Anexos 09 e 14 dependerá de análise prévia da DIPPAHC, a qual deverá ser embasada em estudos técnicos e nas fichas de inventário expressos nos Anexos 09 e 14;



Com relação ao patrimônio cultural MAESA, a Comissão Especial, vinculada à Secretaria Municipal da Cultura apresentou, em 2015, (CAXIAS DO SUL, 2015) o documento intitulado “Projeto de Intervenção: recuperação, ocupação, uso e gestão da MAESA”, para fins de cumprimento do disposto na lei de doação. Segundo o texto, os objetivos constituíam em “abordar o complexo MAESA e entorno num contexto histórico, através de seus condicionantes urbanísticos, físicos e legais” e “apresentar propostas de intervenção para recuperação, ocupação, melhor uso e gestão do espaço” (CAXIAS DO SUL, 2015, p. 23).

Como aspectos positivos do documento, podem ser citados: por parte do poder público, o levantamento e compilação de algumas informações, fotografias e dados sobre o complexo; a previsão de diretrizes e indicação de possíveis destinações, além de sugerir a realização de licitações e prever um cronograma de reuniões da referida Comissão Especial. Entretanto, verifica-se que a nomenclatura de “Projeto de Intervenção” não é adequada ao conteúdo apresentado, uma vez que o documento não indica a metodologia e as fontes utilizadas, portanto carecendo de viés técnico-científico, o que na visão da autora Festugato (2021, p. 10), é um “compilado de informações sobre o bem e algumas diretrizes para a sua ocupação”, contudo, “não existe nenhuma referência as Cartas Patrimoniais ou as teorias de restauro, muito menos embasamento teórico par as diretrizes definidas”.

Em 2021, como resultado do Edital de Licitação Municipal para elaboração do Plano Geral de Ocupação da MAESA, a primeira etapa apresentada, constituída por Diagnóstico de 290 páginas (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2021, p. 30), onde constatou que “A análise de entorno deixa clara a separação que o terreno da fábrica determinou nesta região”, onde o “sítio da MAESA, pelo seu uso original fechado, representou um muro, uma barreira para expansão do acesso à cidade”.

Segundo a avaliação, “as características e ocupação do solo a norte e a sul do sítio se diferenciam sobremaneira, criando dois núcleos distintos” o núcleo norte apresentou “maior valorização, com foco em habitações e edifícios em altura, devido à proximidade com o centro e com o Parque dos Macaquinhos” (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2021, p. 30). Contudo, o “Núcleo Sul assume um caráter mais popular com habitações de porte baixo, principalmente unifamiliares e industriais, pela proximidade com a BR”. Além disso, o documento também menciona a relevância de analisar a situação do entorno, elencando alguns estabelecimentos e



atividades comerciais, que poderão influir na destinação e uso do complexo MAESA (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2021, p. 30).

Além da destinação pública, a etapa do Plano Geral apontou a possibilidade de outros instrumentos jurídicos para viabilizar a requalificação e uso do complexo, por meio de "estudo de demanda de mercado e viabilidade econômica para ser utilizado junto as análises do Plano para a elaboração de solução arquitetônica complementada por análise físico-financeiro" (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2021, p. 30). Inclusive, na Etapa 1 menciona-se a possibilidade de demarcação da área do complexo MAESA como passível de aplicação de Operação Urbana Consorciada, entretanto, ressalta que a OUC tem um cunho mais complexo e não se destinaria apenas ao edifício em si, mas a ser aplicado em um território de abrangência, sendo que o regramento demanda a edição de lei específica (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2021, p. 285). Isso está alinhado com os dispositivos do Plano Diretor do Município de Caxias do Sul.⁶

Com base neste extensivo diagnóstico, e para compor o Plano Geral de Ocupação, elaborou-se a Etapa 2- Diretrizes (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2022). Levando em consideração as "características do conjunto organizado como uma pequena cidade, com ruas, praças e prédios e tendo em vista que a força de trabalho de milhares de caxienses", os técnicos propuseram "conceituar o novo espaço não mais como simplesmente MAESA, mas como CIDADELA MAESA" (2022, p. 7), princípio que reforça a significância do conjunto no sentido de "Cidadela: Valorizar as ruas internas e o caráter de pequena cidade com duas praças, o que promove a autonomia formal original dos edifícios em relação ao conjunto" (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2022, p. 44).

As partir de tais premissas, além da análise do zoneamento segundo o Plano Diretor, propôs-se o zoneamento do complexo, levando em consideração as vocações dos edifícios, onde

⁶ O Plano Diretor, além de prever que a região da MAESA é indicada para aplicação do instrumento OUC, possibilita o uso de instrumentos análogos com o objetivo de qualificar a centralidade, assim disposto: Art. 80. Lei especial poderá definir critérios específicos de zoneamento, com parâmetros distintos daqueles previstos neste PDDI, visando possibilitar a realização de operações urbanísticas de revitalização e/ou preservação de áreas específicas, aptas a desenvolver novas centralidades e fomentar identidades territoriais no Município. § 1º A lei deverá indicar os motivos de interesse público, o polígono da operação, seus critérios gerais quanto ao tipo de atividade, índice construtivo básico e potencial, entre outros parâmetros necessários para a viabilização da proposta. § 2º Deverão ser assegurados os mecanismos de participação democrática no processo legislativo que discutirá a lei específica prevista neste artigo, assegurada, ainda, a apresentação de propostas pela sociedade, por meio de Procedimento de Manifestação de Interesse, que deverá receber parecer do Conselho Municipal de Planejamento e Gestão Territorial (CONSEPLAN).



“o debate sobre os futuros usos permeia diversos aspectos, tais como, o objeto da doação, a vontade popular, a dimensão cultural e de memória, a viabilidade econômica, a demanda de mercado, o potencial turístico, a vocação da cidade, as matrizes econômicas, etc” (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2022, p. 165).

Os eixos de vocações do edifício foram organizados em “1º Grupo ADMINISTRATIVO (áreas de trabalho tipo escritórios - públicas e privadas e apoios técnicos de infraestrutura)”; “2º Grupo ARTE (engloba todas as ações relacionadas à cultura, à memória, ao patrimônio, etc.)” e “3º Grupo ECONOMIA (engloba todas as ações relacionadas às atividades econômicas que possam fomentar a sustentabilidade do espaço)”.

Além do critério da capacidade de adaptação de cada edifício, considerou-se a “diversidade de usos, buscando equilibrar usos cotidianos e turísticos para que o conjunto se integre ao tecido urbano e não se torne apenas uma ilha, ao mesclar cultura, lazer, comércio, serviços e habitação” (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2022, p. 166).

A matriz de usos foi elaborada com fundamento nos seguintes princípios: 1. Aderência a dimensão cultural do edifício; 2. Respeito ao edifício; 3. Necessidade de minimizar a ociosidade da estrutura; 4. Relação com entorno; 5. Vínculo cultural com a comunidade e promoção do turismo e 6. Potencial de retorno. Inclusive, a destinação turística também esteve presente na previsão dos equipamentos urbanos do entorno, com indicação de estacionamento para ônibus turístico e de ponto de táxi (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2022, p. 246).

Figura 5. Plano Geral – perspectiva aérea com simulação de adequação do conjunto para os novos usos



Fonte: CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2022, p. 51.

Portanto, o Plano Geral considerou a relevância histórico-cultural do complexo MAESA, inovando ao propor o conceito de Cidadela MAESA e ao enfatizar o potencial turístico do bem, determinando que “deve-se procurar o equilíbrio entre atividades turísticas e cotidianas, evitando-se a desterritorialização cultural” (CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ, 2022, p. 179). O Plano Geral de Ocupação serviu de base para o Procedimento de Manifestação de Interesse – PMI, que consiste na apresentação de “estudos de modelagem técnica, econômico-financeira e jurídica, referentes à reforma, restauro, requalificação, manutenção, conservação e operação do Complexo MAESA” (CAXIAS DO SUL, 2022).

O Procedimento de Manifestação de Interesse é modalidade regada em nível federal pelo Decreto nº 8.428 e na nova Lei de Licitações (BRASIL, 2021) e tem como objetivo o chamamento público realizado pela administração pública para apresentação de projetos, levantamentos, investigações ou estudos, a serem elaborados por pessoa física ou jurídica de direito privado. Em âmbito Municipal, a modalidade é regida pelo Decreto nº 21.735, de 22 de setembro de 2021. O Município optou por adotar o PMI, visando habilitar possíveis interessados da iniciativa privada que, a suas expensas, apresentem “estudos de modelagem



técnica, econômico-financeira e jurídica, referentes à reforma, restauro, requalificação, manutenção, conservação e operação do Complexo MAESA” (CAXIAS DO SUL, 2022).⁷

As empresas habilitadas deverão apresentar os estudos no prazo estipulado pela Lei de Doação, segundo a qual o Município “deverá apresentar ao Poder Executivo Estadual, até 31 de dezembro de 2022, projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do referido imóvel, com discriminação das ações” e “do cronograma para a execução, os quais deverão ser observados para os fins da Lei” (RIO GRANDE DO SUL, Lei n.º 15.742, 2021).

A partir disso, é possível considerar que a MAESA é tutelada pelo Plano Diretor do Município de Caxias do Sul, tanto por sua identificação como Ponto de Interesse Histórico, quanto pelo zoneamento específico Setor Especial MAESA, assim como teve seu regime jurídico de destinação atualizado pelas mudanças na legislação estadual. Fica claro que o processo de tornar a MAESA um espaço de uso público e coletivo dependerá do resultado concreto das decisões sociais e governamentais a serem tomadas ao longo dos próximos anos. É isso que definirá se o complexo alcançará a sua finalidade de uso comum.

Do ponto de vista do regime jurídico, há aspectos pertinentes, visto que o plano diretor tem um papel central articulação dos instrumentos e normas que regulamentam a Política Urbana, nela inclusa a proteção do patrimônio cultural. É fundamental que os regramentos do plano sejam observados de maneira qualificada, conforme ressalta Vanin (2015, p. 103), embora seja designado como instrumento básico do planejamento urbano, “não se pode permitir que um otimismo exacerbado em relação ao instituto acabe por ocultar alguns problemas inerentes à aplicação”, nem tampouco vê-lo “como a solução de todos os problemas das cidades contemporâneas”.

Assim, para viabilizar o uso da MAESA respeitando a sua finalidade, é preciso compatibilizar as normas, programas e projetos específicos vindouros relacionadas com o regime jurídico aqui detalhado, em especial o plano diretor e as normas de proteção cultural. A aplicação de instrumentos como concessões, operações urbanas; transferência e outorga onerosa do direito de construir, entre outros, devem seguir as diretrizes descritas no Plano Geral.

Para tanto, um parâmetro jurídico com o objetivo de concretizar a compatibilidade referida pode ser buscada no estudo de Vanin e Colombo (2021, p. 1116), que propõem uma

⁷ Conforme Vanin e Rocha (2021, p. 140) o Procedimento de Manifestação de Interesse “refere-se a um processo seletivo de iniciativa do Poder Público, que busca na iniciativa privada, propostas e estudos em questões relevantes”.



relação dos instrumentos jurídico-urbanísticos em três perspectivas: Plano/Plano, Lei/Lei e Lei/Plano. A primeira aborda “a relação entre os documentos técnicos que integram o plano diretor e outros estudos técnicos, em especial, planos e projetos urbanísticos em geral”; a segunda abrange “a interação entre normas jurídicas específicas e esparsas e a lei do plano diretor; e a terceira, a “relação entre os textos legais e os planos técnicos urbanísticos diversos”.

Portanto, a MAESA foi reconhecida, no plano diretor e com apoio de outras normas, como elemento central do planejamento urbano de Caxias do Sul. Todavia, é importante que tal posição siga respaldada, garantindo que o complexo integre o projeto da cidade, o que depende da ação política de entidades públicas e privadas.

3 Considerações Finais

O complexo MAESA possui relevante valor histórico no desenvolvimento do Município de Caxias do Sul – RS, tanto que o tombamento decorre do apelo cultural evidenciado pela a intensa vinculação de setores da sociedade com este patrimônio, sendo que a histórica da fábrica e da cidade são interligadas. A vinculação da sociedade, manifestada por parte dos setores econômicos, político e de movimentos sociais, contribuiu para sua doação ao Município e a consequente transformação de patrimônio individual-privado em bem público-estatal.

Na redação do Plano Diretor, também consta como Ponto de Interesse Patrimonial Histórico, sendo o nº 136 - Maesa Fábrica 2 (Tombado) MAESA, relativo à edificação, ponto 09 - Caldeiras e Equipamentos de Fundação da Maesa - Fábrica 2 e o complexo foi identificado como nº 103 - Antiga Metalúrgica Abramo Eberle (Tombado). A identificação como Ponto de Interesse pode ser útil para inclusão do patrimônio no mapa do município, contudo entende-se necessário vincular a atração a outros pontos, formulando um roteiro com pontos de referência da cidade.

Além de estar inserida em Zona Residencial e de Centro, também foi previsto o zoneamento Setor Especial MAESA. Em que pese a relevância da identificação, ainda não houve a regulamentação legal desta zona, o que enfraquece a eficácia do instrumento. Além disso, a delimitação de um setor especial que compreende exatamente a área ocupada pelo complexo da Fábrica 2, sem considerar o entorno da edificação, desvirtua a função do instrumento, que deve ser aplicado a um território e não à edificação.



Entretanto, devido a necessidade de grandes investimentos para sua requalificação, o governo municipal pleiteou a mudança da lei de doação, o que ampliou as possibilidades de uso e permitiu a participação da iniciativa privada, desde que respeitadas as finalidades e critérios de proteção do patrimônio histórico, previstos no Plano Geral de Ocupação. Segundo o Plano Geral, a consideração do patrimônio como Cidadela MAESA, elencado como um dos princípios, reforça a significância e o caráter de pequena cidade do conjunto, sempre a ser considerado em relação ao território no qual está inserido.

Diferentes iniciativas têm contribuído na construção de uma destinação futura vinculada aos anseios da comunidade. Por um lado, o poder público tem coordenado a formulação de um regime jurídicos com inúmeros instrumentos urbanísticos, desde o plano diretor, PMI, futuras concessões, entre outros. De outro lado, as ações comunitárias, como visita guiada e realização de exposições e feiras nos arredores fortalecem a vinculação da população com o patrimônio. A atuação público-privada tem colocado este patrimônio no centro do debate, sendo fundamental para garantir o melhor aproveitamento do seu potencial.

Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil, de 1988**. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Estado do Rio Grande do Sul). **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. <http://www.al.rs.gov.br/filerepository/repLegis/arquivos/LEI%2014.617.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Município de Caxias do Sul – RS). **Decreto nº 21.735, de 22 de setembro de 2021**. Estabelece regras sobre o Procedimento de Manifestação de Interesse (PMI) e a Manifestação de Interesse Privado (MIP) a serem observadas na apresentação de projetos, levantamentos, investigações e estudos, por pessoa física ou jurídica de direito privado, espontaneamente ou mediante provocação de órgão ou entidade da Administração Pública Municipal direta ou indireta. Disponível em: <https://gcpstorage.caxias.rs.gov.br/documents/2021/11/2b29119a-ccda-4790-8d37-9a2e3b7141f6.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Município de Caxias do Sul – RS). **Decreto nº 18.764, de 17 de abril de 2017**. Cria Comissão Especial para análise de uso do prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S/A (MAESA),





e revoga os Decretos n^{os} 17.284, de 16 de dezembro de 2014, 17.360, de 22 de janeiro de 2015, e 18.691, de 10 de março de 2017. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=17088&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Município de Caxias do Sul – RS). **Decreto n^o 21.559, de 6 de maio de 2021**. Cria a Comissão Especial de Acompanhamento do Projeto de Uso e Gestão do Complexo Cultural e Turístico MAESA - Metalúrgica Abramo Eberle S/A. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=28494&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Município de Caxias do Sul – RS). **Decreto n^o 21.562, de 10 de maio de 2021**. Nomeia membros da Comissão Especial de Acompanhamento do Projeto de Uso e Gestão do Complexo Cultural e Turístico MAESA - Metalúrgica Abramo Eberle S/A, e revoga o Decreto n^o 20.977, de 01 de junho de 2020. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=28495&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Município de Caxias do Sul – RS). **Decreto n^o 21.605, de 17 de junho de 2021**. Acresce dispositivos no art. 2^o do Decreto n^o 21.562, de 10 de maio de 2021, que nomeia os membros da Comissão Especial de Acompanhamento do Projeto de Uso e Gestão do Complexo Cultural e Turístico MAESA - Metalúrgica Abramo Eberle S/A. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=28491&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Município de Caxias do Sul – RS). **Decreto n^o 17.284, de 16 de dezembro de 2014**. Cria Comissão Especial para análise de uso do prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S/A (MAESA). Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=21108&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Município de Caxias do Sul – RS). **Lei complementar n^o 638, de 29 de dezembro de 2020**. Altera e acresce dispositivos na Lei Complementar n^o 589, de 19 de Dezembro de 2019, que institui o Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado do Município de Caxias do Sul. Disponível em: <https://gcpstorage.caxias.rs.gov.br/documents/2021/01/85a666f7-f7cf-43cc-9cc3-27cfcac39eb1.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Município de Caxias do Sul – RS). **Lei complementar n^o 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. Disponível em: <https://gcpstorage.caxias.rs.gov.br/documents/2021/01/e80e4916-6a53-47b5-8e2e-11d9510ff7dc.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul). **Projeto de Lei n^o 299/2021**. Altera a Lei n^o 14.617, de 08 de dezembro de 2014, que autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul. Disponível em:



<http://www.al.rs.gov.br/legislativo/ExibeProposicao.aspx?SiglaTipo=PL&NroProposicao=299&AnoProposicao=2021>. Acesso em: 20 jul. 2022.

BRASIL (Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul). **Lei n.º 15.742/21**. Altera a Lei n.º 14.617, de 08 de dezembro de 2014, que autoriza o Poder Executivo a doar imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul. Disponível em: <https://ww3.al.rs.gov.br/filerepository/replegiscomp/Lei%20n%C2%BA%2014.617.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

CARTILHA “A Maesa é nossa!” é lançada oficialmente nos pavilhões da 31ª Festa Nacional da Uva. **Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul**, 04/03/2016 - 19:37. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/11561>. Acesso em: 20 jul. 2022.

COSTA, Ana Elísia. A poética dos tijolos aparentes e o caráter industrial – MAESA (1945). **Anais do IV Seminário do Comomo Sul**: norma e licença na arquitetura moderna do cone sul-americano. Porto Alegre, 25 a 27 de março de 2013. Disponível em: <https://www.yumpu.com/pt/document/read/12935431/a-poetica-dos-tijolos-aparentes-e-o-carater-industrial-docomomo->. Acesso em: 20 jul. 2022.

DIAS, Ariane Pedrotti de Ávila. A participação popular no processo de tombamento da MAESA. Urbania. **Revista latinoamericana de arqueología e historia de las ciudades**, 8, 91-122. ISSN 1853-7626 / 2591-5681. Buenos Aires: Arqueocoop Ltda. doi: 10.5281/zenodo.3597691 Disponível em: <https://www.academica.org/urbania/73.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

DIAS, Ariane Pedrotti de Ávila. **Restauração e Requalificação da Segunda Fábrica da Metalúrgica Abramo Eberle S/A - MAESA**. Dissertação de Mestrado Profissional em Conservação e Restauração de Monumentos e Núcleos Históricos. UFBA, 2018.

HERÉDIA, V. B. M. O mito do imigrante no imaginário da cultura. Rev. **MÉTIS: história & cultura**, v. 4, n. 8, p. 233-244, jul./dez, 2005.

HERÉDIA, V. B. M., MACHADO, M. A.. **Câmara da Indústria, Comércio e Serviços de Caxias do Sul**: cem anos de história. Caxias do Sul: Maneco, 2001.

HERÉDIA, V. B. M.. Apontamentos para uma História Econômica de Caxias do Sul: De Colônia a Município. In: ZUGNO, P. L.; HERÉDIA, V. B. M. (Coords.), **Anais Seminário Internacional Vêneto/ RS: modelos de desenvolvimento comparados 1945 - 2000**. Caxias do Sul: EDUCS, 2002.

FESTUGATO, Taísa. O valor cultural do patrimônio industrial da Metalúrgica Abramo Eberle S/A - MAESA. **Revista Imgem**, Volume 7, n.1, 2021. Disponível em: https://issuu.com/revistaimagemfsg/docs/revista_imagem_2021_continua. Acesso em: 20 jul. 2022.





FIPEZAP. Índice FipeZap+ de Venda Residencial: Informe de Julho de 2022. Disponível em: <https://downloads.fipe.org.br/indices/fipezap/fipezap-202207-residencial-venda.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

FRANCO, Álvaro; FRANCO, Senhorinha Maria Ramos de. **O Milagre da Montanha**. São Paulo: Ramos, Franco Editores, 1946.

FREITAS et. al. **Projeto A Honra do Trabalho**. Caxias do Sul – RS, 2013. Disponível em: <http://projetoahonradotrabalho.blogspot.com/p/sobre-o-projeto.html>. Acesso em: 20 jul. 2022.

FRIZZO, Rubia Ana Mozzi. **MAESA poema arquitetônico**: patrimônio histórico e sua dimensão econômica, turística e social. Caxias do Sul: Editora São Miguel, 2019.

IBGE. **Portal Cidades**. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/>. Acesso em: 20 jul. 2022.

IPHAÉ, 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>. Acesso em: 20 jul. 2022.

LAZAROTTO, Valentim. **Pobres Construtores de Riqueza**: Absorção da mão-deobra e expansão industrial na Metalúrgica Abramo Eberle: 1905-1970. Caxias do Sul: EDUCS, 1981.

LEGISLATIVO caxiense terá a Frente Parlamentar para acompanhar a ocupação da antiga Maesa/Fábrica 2. **Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul**, 07/03/2017 - 12:07. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/13226>. Acesso em: 20 jul. 2021.

MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL; VAZQUEZ. Edital de contratação de empresa para execução de serviços técnicos relativos a patrimônio histórico e cultural, para elaboração de Plano Geral do conjunto edificado MAESA. **Prefeitura de Caxias do Sul**, 05 ago. 2021. Disponível em: <https://gcpstorage.caxias.rs.gov.br/documents/2022/03/51ce0583-aa07-4653-b071-ae08618adf29.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

PROCEDIMENTO de manifestação de Interesse – MAESA – Edital de chamamento público. **Prefeitura de Caxias do Sul** Notícias, Caxias do Sul. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/servicos/parcerias-estrategicas/procedimento-de-manifestacao-de-interesse-maesa>. Acesso em: 20 jul. 2022.

PROJETO EDUCA MAESA: as mulheres operárias. **Jornal Pioneiro**, Caxias do Sul, 22 jun. 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/cultura-e-lazer/memoria/noticia/2021/01/projeto-educa-maesa-as-mulheres-operarias-ckjyhor70013019wbrawuepv.html>. Acesso em: 20 jul. 2022.

SILVEIRA, C. E. M., VANIN, F. S.; COLOMBO, G. Possibilidades do direito à cidade e do comum urbano no projeto Viva São Pelegrino, de Caxias do Sul - RS. **Rev. Gest. Ambient. e Sust. - GeAS**, 10, 1-21, 2021. Disponível em: <https://doi.org/10.5585/geas.v10i1.18289>. Acesso em: 20 jul. 2022.





TESSARI, Anthony Beux (et. al). **Projeto Educa Maesa**: história e educação patrimonial no complexo industrial da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. Caxias do Sul – RS, 2020. Disponível em: <https://sites.google.com/view/educamaesa>. Acesso em: 20 jul. 2022.

TESSARI, Anthony Beux. **Imagens do labor**: memória e esquecimento nas fotografias do trabalho da antiga metalúrgica Abramo Eberle (1896-1940). Dissertação Mestrado no Programa de Pós-Graduação em História das Sociedades Ibéricas e Americanas da Pontifícia Universidade Católica do Rio Grande do Sul. Porto Alegre, 2013.

VANIN, F. S.; COLOMBO, G. Plano Diretor e ordenamento do espaço urbano: compatibilidade a partir da repercussão geral no Recurso Extraordinário nº 607.940/DF. DIREITO DA CIDADE, v. 13, p. 1100-1125, 2021. Disponível em: www.e-publicacoes.uerj.br/index.php/rdc/article/view/57265/37545. Acesso em: 20 jul. 2022.

VANIN, F. S.; COLOMBO, G. Revisão do Plano Diretor: alcances e limitações para o desenvolvimento urbano sustentável. REVISTA JURÍDICA DA CNM, v. VI, p. 260-285, 2019. Disponível em: <http://www.cnm.org.br/biblioteca/exibe/13683>. Acesso em: 20 jul. 2022.

VANIN, Fábio Scopel; ROCHA, Wesley. Instrumentos Auxiliares para as Licitações. p. 133-150. In ROCHA, Wesley; VANIN, Fábio Scopel; FIGUEIREDO, Pedro Henrique Poli. A Nova Lei de Licitações. São Paulo: Almedina, 2021.

