

O PATRIMÔNIO CULTURAL MAESA SOB A PERSPECTIVA DO COMUM URBANO

Gerusa Colombo¹

Clóvis Eduardo Malinverni da Silveira²

DOI: <http://dx.doi.org/10.18616/comuns17>

SUMÁRIO

1 Doutoranda em Direito na Universidade de Caxias do Sul (UCS). Mestre em Direito pela UCS. Membro do Grupo de Pesquisa Direito Ambiental Crítico (DAC). Bolsista CAPES.

2 Doutor em Direito pela Universidade Federal de Santa Catarina (UFSC), com estágio Doutorado-Sandwich/CAPES, na Universidade Lusiada (Porto/Portugal). Pós-doutorado na Elisabeth Haub School of Law, Pace University/NY (2019). Mestre em Direito (2005) pela UFSC. Professor Adjunto na Universidade de Caxias do Sul (UCS), atuando nos cursos de Bacharelado, Mestrado Acadêmico e Doutorado em Direito. Coordena o Grupo de Pesquisa Direito Ambiental Crítico (DAC).

Introdução

A pesquisa enfrenta o problema dos bens comuns urbanos e a sua manifestação prática na proteção do patrimônio cultural intitulado “MAESA”, antigo parque fabril localizado na cidade de Caxias do Sul – RS, Brasil. O complexo industrial possui em torno de 53 mil metros quadrados, com cerca de dezenove edificações em seu interior, construídas em diferentes períodos. A pergunta que orientou esse trabalho foi se a fábrica 2 da MAESA se caracteriza como uma experiência de concretização do comum urbano.

Na primeira parte da pesquisa, faz-se a descrição do patrimônio cultural edificado, comumente conhecido como MAESA e a sua conversão de propriedade privada para propriedade pública-estatal. Discute-se, ainda, a iniciativa de mobilização da sociedade civil e da instituição governamental na tutela do patrimônio. Após, são apresentados elementos conceituais daquilo que se entende por “comum urbano” – tanto na perspectiva da *cidade como comum* quanto na observação dos *comuns da cidade*, com apoio, especialmente na bibliografia, de Borch e Kornberger (2015), de Dellenbaugh *et al.* (2015) e de Foster e Iaione (2015), bem como de autores brasileiros como Tonucci Filho (2017) e Maziviero e Almeida (2017).

Na última etapa, a partir da perspectiva conceitual/interdisciplinar do comum, analisa-se a MAESA a partir das categorias teóricas escolhidas como ferramenta para a análise do objeto, avaliando as possíveis congruências entre o caso enfrentado e o aparato conceitual eleito.

Utilizou-se, nessa investigação, além da revisão bibliográfica, o método de abordagem analítico, adaptado à ciência jurídica. O método de procedimento é monográfico, mediante a análise de bibliografia e de documentos públicos e estudo de caso a partir da cobertura midiática local, bem como da documentação relacionada. A pesquisa tem abordagem qualitativa, de natureza básica, com objetivo descritivo e explicativo.

O patrimônio histórico-cultural MAESA, em Caxias do Sul - RS

A MAESA, como é carinhosamente denominada pela comunidade de Caxias do Sul – RS, 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, dando origem, em um primeiro momento, à atividade agrícola e, posteriormente, ao desenvolvimento como polo metalmeccânico.

A instalação da indústria remonta ao ano de 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, aos 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).

Figura 1 - Operários da Metalúrgica em 1907



Fonte: Acervo Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami, 1907.

O negócio cresceu consideravelmente, sendo que, em meados de 1910, a fábrica possuía inúmeras seções 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, 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, próximo da BR-116, o que facilitava o escoamento da produção (LAZAROTTO, 1981, p. 37). A Fábrica 2 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 Fábrica 2 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. O nome forma a sigla MAESA, pela qual o complexo é conhecido até hoje em sua região.

Figura 2 - Fábrica 2 em 1950



Fonte: Acervo Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami, 1950.

Houve, ainda, 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, a empresa foi assumida pelo irmão Júlio Eberle (TESSARI *et al.*, 2020).

Figura 3 - No topo, a Fábrica 1 no seu início, ao centro, a Fábrica 1 em 1954 e abaixo a Fábrica 2, em 1954



Fonte: Acervo Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami.

Durante a atividade da empresa, a Fábrica 2 ganhou novos prédios. Em 1985 a Eberle fundiu-se ao grupo Zivi, da cidade de Gravataí – RS, e a produção concentrou-se em grande medida nesta cidade, o que tornou desnecessário utilizar o prédio da Fábrica 2. Em 2003, o prédio foi locado pela Mundial S/A ao *Grupo Voges*, conhecido grupo empresarial (DIAS, 2018, p. 93).

Em razão de dívidas com o fisco, no ano de 2011 ocorreu a adjudicação da empresa Mundial S/A, sendo que o prédio da Fábrica 2 passou a pertencer ao Estado do Rio Grande do Sul. Segundo Dias (2018, p. 93), somente em 2013 a Câmara de Vereadores promoveu as primeiras sessões públicas para a discussão do tombamento. 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 a extensa negociação política e a aprovação na Assembleia Legislativa, o Poder Executivo do Estado do Rio Grande do Sul doou o imóvel ao Município de Caxias do Sul – RS mediante o cumprimento de finalidades, as quais serão analisadas na última parte da pesquisa.

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 nº 14.617³, de 08 de dezembro de 2014, que autorizou a doação do imóvel Complexo MAESA fábrica nº 2 ao Município de Caxias do Sul. O projeto foi aprovado em 19/10/2021 sem votos contrários, sendo sancionada a Lei nº 15.742, de 30 de novembro de 2021⁴.

3 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: (...). 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. Parágrafo único. O órgão de administração de patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul providenciará, no prazo de 30 (trinta) dias, a averbação das cláusulas de que trata o “caput” no registro imobiliário, devendo fazer constar, inclusive, os encargos que recaem sobre o donatário. (Incluído pela Lei nº 15.742/21) Art. 7º As despesas com escritura e com o registro do imóvel correrão por meio do donatário. Art. 8º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

4 Alterações dadas pela Lei nº 15.742/21: Art. 2º O imóvel descrito no art. 1º desta Lei deverá ser destinado ao fim público, mediante a realização de finalidade cultural, instalação de equipamentos públicos, funcionamento de órgãos públicos ou para a instalação, desenvolvimento ou execução de atividades de interesse público, sempre de modo a permitir o aproveitamento econômico e a sustentabilidade econômico-financeira, sendo observado o manejo adequado do

Para facilitar o entendimento do processo de transição da Fábrica 2 da MAESA, de propriedade privada para propriedade pública-Estatal, elencam-se os seguintes fatos e datas representativo:

Quadro 1 - Fatos relevantes relacionados à MAESA

Nº	Evento	Detalhes	Ano
1	Tombamento da Fábrica 1	Localização: Conjunto de prédios sobre cinco lotes contíguos, onde se destaca aquele encimado pela torre do relógio, localizado na Rua Sinimbu, nº 1670. Bairro Centro. Processo nº 2005/20418-2 Lançamento no Livro Tombo em 06 de janeiro de 2006, às fls. 029.	06/01/2006
2	Pedido de Tombamento Fábrica 2	Protocolado ao Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul - IPHAE	2011

patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído, a 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. (Redação dada pela Lei n.º 15.742/21). Art. 3º Para o cumprimento das finalidades previstas no art. 2º desta Lei, o Município de Caxias do Sul deverá promover e manter, diretamente ou por terceiros, as ações necessárias à garantia da preservação e da recuperação do imóvel de que trata esta Lei. (Redação dada pela Lei n.º 15.742/21) Parágrafo único. O Município de Caxias do Sul 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 de que trata o “caput” deste artigo e do cronograma para a execução, os quais deverão ser observados para os fins de que trata o art. 5º desta Lei. (Redação dada pela Lei n.º 15.742/21). Art. 4º Após aprovação final pelo Estado do projeto referido no parágrafo único do 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. (Redação dada pela Lei n.º 15.742/21) [...] Art. 6º O bem objeto desta doação fica gravado com as cláusulas de inalienabilidade e de impenhorabilidade. Parágrafo único. O órgão de administração de patrimônio do Estado do Rio Grande do Sul providenciará, no prazo de 30 (trinta) dias, a averbação das cláusulas de que trata o “caput” no registro imobiliário, devendo fazer constar, inclusive, os encargos que recaem sobre o donatário. (Incluído pela Lei n.º 15.742/21) [...].

**O COMUM E OS COMUNS: TEORIA E PRÁTICA PARA UM BEM
VIVER PLANETÁRIO**

Nº	Evento	Detalhes	Ano
3	Pedido de tombamento da Fábrica 2	UAB - União das Associações de Bairros, junto ao COMPACH - Conselho Municipal do Patrimônio Cultural e Histórico de 11 de maio de 2011, processo nº 2011016677	11/05/2011
4	Adjudicação da Fábrica 2 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
5	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
6	Parecer COM-PACH	Sugestão de tombamento para o conjunto de edificações da Antiga Maesa por meio de resolução nº 17/2012, de 12 de dezembro de 2012	12/12/2012
7	Comissão Temporária Especial	Aprovada e instalada pela Câmara de Vereadores a Comissão Temporária Especial para acompanhamento do processo de tombamento da antiga MAESA/Fábrica 2	26/03/2013
8	MAESA Cultural	Promovido pela Comissão de Acompanhamento do Processo de Tombamento da Antiga Maesa/Fábrica 2, com apresentações culturais de artistas locais	06/07/2013
9	Audiência Pública	Promovida pela Comissão Temporária Especial para acompanhamento do processo de tombamento da antiga MAESA/Fábrica 2, realizada na Câmara de Vereadores.	15/07/2013

**O COMUM E OS COMUNS: TEORIA E PRÁTICA PARA UM BEM
VIVER PLANETÁRIO**

Nº	Evento	Detalhes	Ano
10	Grupo de Trabalho Assembleia Legislativa RS	Decreto 50.507/2013. Institui grupo de trabalho com a finalidade de discutir e propor medidas relativas à destinação do prédio da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S.A. - MAESA, localizada no município de Caxias do Sul.	24/07/2013
11	Audiência Pública	Promovida pela Comissão Temporária Especial para acompanhamento do processo de tombamento da antiga MAESA / Fábrica 2. Encaminha Ofício ao Presidente da Assembleia Legislativa RS para solicitar agilidade na tramitação do Projeto de Lei nº 167/201 do Poder Executivo, autorizando o Poder Executivo Estadual a doar o imóvel, com encargos, ao Município de Caxias do Sul.	18/08/2014
12	Doação do prédio da Maesa ao Município de Caxias do Sul - RS	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
13	Comissão Especial para análise de uso do prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S/A MAESA	Criação pelo Poder Executivo Municipal pelo Decreto nº 17.284, de 16 de dezembro de 2014.	18/12/2014
14	Tombamento do conjunto edificado da Fábrica 2	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

O COMUM E OS COMUNS: TEORIA E PRÁTICA PARA UM BEM VIVER PLANETÁRIO

Nº	Evento	Detalhes	Ano
15	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
16	Frente Parlamentar A Maesa é nossa!	Aprovada a criação, por unanimidade, pela Câmara de Vereadores.	07/03/2017
17	Cartilha A Maesa é nossa	Elaborada pela Comissão Temporária de acompanhamento da Câmara.	04/03/2016
18	Comissão Especial para análise de uso do prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S/A MAESA	Criada pelo Poder Executivo Municipal, pelo Decreto nº 18.764, de 17 de abril de 2017.	2017
19	Movimentos sociais	Movimento 100% Maesa; Movimento Faça Parte Maesa; Coletivo Abrace a MAESA.	Início em meados de 2010 até o presente
20	Entidades e movimentos de cunho desenvolvimentista	MobiCaxias; CIC; SIMECS; CDL; SEGH – Sindicato de Gastronomia e Hotelaria; SINDILOJAS; MICROEMPA; SIMPLAS; SINDIJÓIAS; SINPRÉ; SIRECOM NORDESTE; SINDIVEST; SIND. do MOBILIÁRIO.	Início em meados de 2010 até o presente

**O COMUM E OS COMUNS: TEORIA E PRÁTICA PARA UM BEM
VIVER PLANETÁRIO**

Nº	Evento	Detalhes	Ano
21	Projetos e atividades desenvolvidas	Diversos trabalhos desenvolvidos a respeito da MAESA, tais como o EDUCA MAESA, no Curso de História da Universidade de Caxias do Sul (UCS), o Projeto e documentário “A honra do trabalho”, dentre outros.	Início em meados de 2013 até o presente
22	Audiência Pública	O Legislativo caxiense, por meio da Frente Parlamentar “A Maesa é Nossa!” reuniu mais de 200 pessoas para discutir a ocupação do complexo.	23/08/2018
23	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 ao patrimônio histórico e cultural, para elaboração de plano geral do conjunto edificado MAESA.	2020
24	Comissão Especial	Criação de Comissão Especial de Acompanhamento do Projeto de Uso e Gestão do Complexo Cultural e Turístico MAESA - Metalúrgica Abramo Eberle S/A, criada por meio do Decreto 20.817, de 12 de março de 2020.	2020
25	Reinstalação da Frente Parlamentar	Aprovada a reinstalação, por unanimidade, pela Câmara de Vereadores.	12/01/2021
26	Licitação – Início de elaboração do Plano Geral	Assinada ordem de início do Plano Geral da MAESA com a empresa vencedora da licitação, Matias Revello Vazquez Arquitetos Ltda.	25/03/2021

Nº	Evento	Detalhes	Ano
27	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
28	Entrega do Plano Geral	Plano Geral do Conjunto Edificado MAESA. A empresa Matias Revello Vazquez Arquitetos Ltda.	2022
29	Apresentação do Plano Geral e visita guiada	MAESA abre as portas para receber visita guiada pela Comissão do Complexo	22/05/2022
30	Maesa Cultural	Maesa Cultural acontecerá no 3º domingo do mês em Caxias do Sul a partir de julho	24/05/2022

Fonte: Elaborado pelos autores.

A partir do conhecimento dos principais fatos históricos relacionados à MAESA, tendo como objeto, particularmente, a Fábrica 2, propõe-se, na próxima seção, a análise crítica do caso sob a perspectiva teórica do “comum”.

Os comuns da cidade e a cidade como comum

Desde meados de 1990, o tema do comum vem ganhando espaço em diversas áreas do conhecimento como a economia, a filosofia, o direito e até a psicologia. Os estudos nessa fase, que (re)alçaram o tema, foram, de início, marcados sobretudo pela análise do uso de recursos naturais, como áreas cultiváveis, bosques, pastagens e áreas pesqueiras como em Ostrom (1990). Posteriormente, as manifestações culturais e digitais vem sendo implicadas

essa discussão interdisciplinar e multidimensional. Embarcados nos estudos sobre a vida urbana, teóricos direcionaram o debate sobre o comum para o tema das cidades, identificando os “[...] comuns urbanos” ou “[...] a cidade como comum”, a partir de uma observação das formas de coletividade, de sua organização e sua governança (SILVEIRA; VANIN; COLOMBO, 2021, p. 3).

A evolução do tema dos comuns não é necessariamente linear, mas alguns estudos foram essenciais ao debate. Por um longo período permaneceu indiscutível a tese da “tragédia dos comuns”, sustentada por Hardin (1968, n.p.), que critica o livre acesso aos *Commons*, terras comunais, utilizadas de forma compartilhada pela comunidade, sob o dogma de que “[...] cada indivíduo procura maximizar seu lucro, comportando-se de forma egoísta, segundo a racionalidade do ‘homem econômico’”.

No âmbito das ciências econômicas, em contraposição à tragédia dos comuns, Ostrom (1990, p. 15) propõe uma classificação de bens baseada em características variáveis e defende, sob bases empíricas, a possibilidade e a viabilidade da gestão comum, mediante as regras coletivas de uso de um recurso que são formas alternativas à propriedade privada e ao comando e controle estatal. Uma das críticas assumidas pela perspectiva dos comuns urbanos, trazida para a esfera do direito, é que a classificação jurídica clássica de bens não comporta, particularmente, a diversidade das situações sociais concretas quando os bens são usufruídos e protegidos por esforços coletivos.

[...] 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. Esses valores, por assim dizer, possuem reconhecimento jurídico, seja como bens públicos não estatais ou como direitos transindividuais. Entretanto, nossa tradição jurídica é demasiadamente centrada nos direitos privados individuais e nos deveres do Estado (que atua sobretudo por meio do “Poder de Polícia”), de tal maneira que as ferramentas legais e conceituais ainda são bastante limitadas, seja

para garantir uma gestão eficiente desses bens ou para definir claramente as condições de exercício e tutela dos direitos a eles relacionadas. Um princípio básico é que bens comuns não se define apenas pela coisa em si mesma, mas com o contexto social em que um conjunto de atores estabelece um regime de corresponsabilidade sobre um recurso material ou simbólico. Assim, as tutelas jurisdicionais (sobretudo de direitos difusos e coletivos), a mediação e a conciliação, a gestão pública informada/participativa e a própria natureza dos bens públicos, dentre outros temas, podem ser relidos de maneira muito profícua, a partir de um paradigma de corresponsabilidade que caracteriza o comum. (SILVEIRA, 2021, p. 19).

A cidade (e seus elementos) enquanto bem comum urbano pode ser explorada de maneira profícua, por exemplo, a partir da linguagem econômica. Nesta linha, Ostrom (1990, p. 9-15) procede à classificação dos bens segundo as características de exclusividade (*exclusion*) e de rivalidade (*subtractability*): a exclusividade designa o aspecto “[...] em termos de quão fácil ou dispendioso é excluir ou limitar potenciais beneficiários (usuários) de consumi-los, uma vez fornecidos pela natureza ou por meio de atividades de outros indivíduos”. A rivalidade designa o grau de subtração do uso de uma pessoa do que é disponível para ser usado por outra, ou seja, a redução da disponibilidade do bem para os demais utilizarem. Assim, os bens privados são considerados “exclusivos (ou excluíveis) e rivais”; bens públicos são considerados não rivais e não exclusivos); “bens de clube” (*club goods ou toll goods*) são exclusivos e não rivais e os “bens comuns” (*common goods*) são não exclusivos e rivais, como as zonas de pesca, os pastos abertos e os sistemas de irrigação, isto é, bens cujo acesso dificilmente se pode restringir ou proibir. A limitação de uso de tais bens comuns pode ocorrer mediante às regras fixadas pelos participantes, sendo que Ostrom (1990, p. 9-15) os denominou como “[...] *common-pool resources – CPR*”, ou recursos de fundo comum, os quais “[...] podem ser objeto de exploração individual, mas haverá risco de diminuição ou mesmo de esgotamento da quantidade global do recurso se todos tentarem maximizar sua utilidade pessoal”.

Sobre o comum aplicado ao cenário da cidade, Tonucci Filho (2017, p. 109) ressalta que a teoria da cidade como comum ou dos comuns urbanos possui dois vieses que podem ser complementares:

Enquanto a maior parte dos estudos sobre os chamados bens comuns urbanos bebe nas referências liberal-institucionalistas de Ostrom, oferecendo, portanto, uma leitura economicista e apolítica do fenômeno, os autores de linha mais crítica e histórica, próximos da abordagem marxista, se ocuparam sobremaneira da cidade como um todo, ou da própria vida urbana, como um amplo recurso comum. (TONUCCI FILHO, 2017, p. 112).

O comum propõe alternativas de produção e gestão de espaços e bens face aos modelos de propriedade pública-estatal ou propriedade privada-individual. Na visão de Tonucci Filho e Magalhães (2017, p. 446), a perspectiva de Ostrom está nos “[...] limites da economia liberal”, o que “[...] acaba por reificar os recursos comuns como um tipo específico de bens complementares aos bens públicos e privados, e não a eles opostos, ofuscando, assim, as relações de poder”. Além disso, os autores entendem que a visão está embasada “[...] na maximização da utilidade individual, recusar-se a reconhecer que as pessoas possam ter motivações não-econômicas para cooperarem”. Em contrapartida, as abordagens críticas compreendem que “[...] o comum é antes uma relação social e um conceito político do que um bem ou um regime coletivo de propriedade”, no qual “[...] o comum é antagônico ao capital”, pois o sistema econômico de cunho capitalista “[...] onde quer que se instale, o faz cercando e expropriando o comum, minando as possibilidades de reprodução” (TONUCCI FILHO; MAGALHÃES, 2017, p. 446).

Assim, no âmbito filosófico-político, Hardt e Negri (2016, p. 8) são considerados precursores da teoria do comum de cunho crítico a partir da trilogia Império, Multidão e Bem-estar comum, no qual exercem crítica à “[...] república da propriedade” e defendem “[...] um projeto político de constituição do comum”, mas que não é “[...] nem público nem privado, nem capitalista, nem socialista”, pois tal “[...] dicotomia público-privado” mostrou-se nociva.

Essa noção foi útil para a pesquisa de autores como Dardot e Laval (2017), para os quais o comum não é um recuso, mas algo só é efetivamente comum mediante uma práxis instituinte, sendo o comum um princípio político.

As correntes teóricas do comum têm diferentes perspectivas, mas pode-se dizer que três elementos são recorrentes tanto em uma visão institucionalista quanto em uma visão histórica-crítica: a) *o recurso comum*; b) *a instituição* e c) *a comunidade*. Assim sendo, além da cidade como comum, há o estudo dos comuns na cidade, ou *common resources in the city*, cuja definição varia conforme a percepção teórica. Quanto aos comuns urbanos, Dellenbaugh *et al.* (2015, p.17) constatam que:

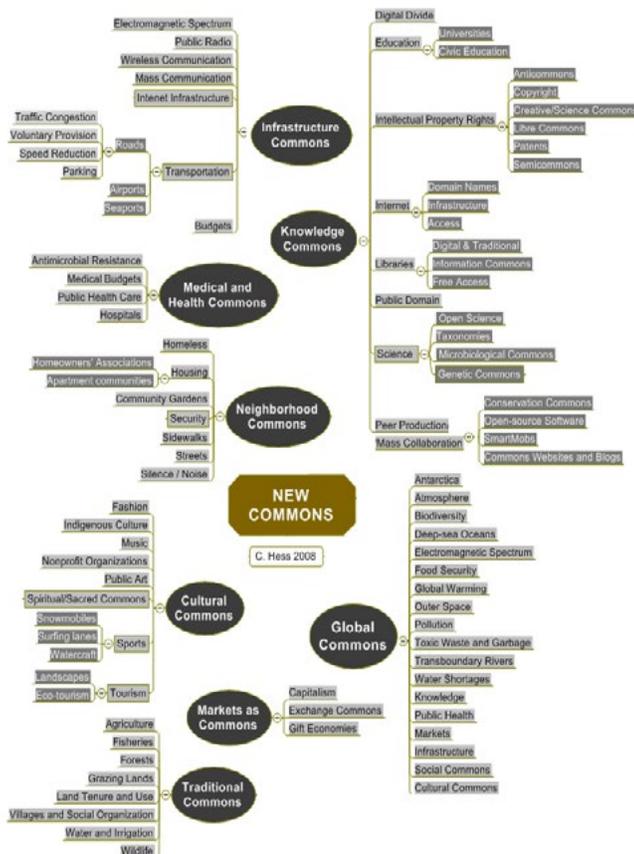
O desafio dos comuns urbanos é que qualquer esforço comum está sujeito à condição urbana, embora de maneiras e em graus diferentes. Por um lado, os bens comuns urbanos têm que lidar com o desafio de conceber escalas e limites estratégicos para a ação coletiva. Por outro lado, a contínua urbanização da sociedade, com suas mobilidades, efemeridades e diversidade de subjetividades, constantemente mina e desafia os limites.⁵

Segundo Hess (2008), a ascensão dos novos bens comuns coincide com a urbanização em escala mundial, sendo que as cidades são os principais espaços onde tomam forma. No âmbito da “cidade”, a complexidade da análise do comum reside no fato de que esse é o local de manifestação e exercício de diversas formas de “comum”. Se considerarmos a cidade, tanto na sua área urbana quanto rural, a amplitude é alargada, abrangendo-se, segundo o *Map of new commons*, proposto por Hess (2008, p. 13), conforme a Figura 4. Ali vemos que o comum pode dizer respeito tanto à cultura quanto aos critérios de apropriação da terra, passando por espaços de convivência, de ruas e de calçadas, de espaços públicos, de recursos turísticos, etc.

5 Tradução livre de: *The challenge of the urban commons is that any such commoning effort is subjected to the urban condition, albeit in different ways and to different degrees. On the one hand, urban commons have to deal with the challenge of devising strategic scales and boundaries for collective action. On the other hand, the ongoing urbanization of society, with its mobilities, ephemerality, and diversity of subjectivities, constantly undermines and challenges boundaries.*

O comum, em uma acepção alargada, tem relação com os ideais do direito à cidade, ou *the city as a common*, tendo em vista que concebe o urbano como resultado de interação constante de seus habitantes; o sinônimo de local, em crítica ao paradigma global do urbanismo; a cidade como uma entidade; um espaço com forma específica; o reino da modernidade; entre outras classificações, segundo exemplificam Dellenbaugh *et al.* (2015, p. 17) e Foster e Laione (2015).

Figura 4 - Map of new commons



Fonte: Adaptado de Hess (2008, p. 13).

Ao conceber *O direito à cidade*, Lefebvre (1968, p. 98-100) adverte que o vilão não é apenas o privado e a sua “[...] racionalidade produtivista”, mas o público, representado na figura do Estado que, “[...] num país democrático, não pode decretar publicamente a segregação como tal”; em razão disso, poderá adotar “[...] uma ideologia humanista que se transforma em utopia no sentido mais desusado, quando não em demagogia”. Para Lefebvre (2001, p. 99), as instituições Estado e empresa, “[...] apesar de suas diferenças e às vezes seus conflitos, convergem para a segregação” se empenham para “[...] absorver a cidade, por suprimi-la, como tal”, sendo que “[...] o Estado age sobretudo por cima e a empresa por baixo” por meio do “[...] funcionamento da racionalidade burocrática” que, na prática, “[...] torna-se manifesto o absurdo do racionalismo limitado (demarcado) da burocracia e da tecnocracia” (SILVEIRA; VANIN; COLOMBO, 2021, p. 6).

Com as devidas ressalvas históricas, Tounucci Filho (2020, p. 374) identifica “[...] uma teoria do comum urbano em Lefebvre”, uma vez que “[...] a utopia concreta e experimental”, defendida por Lefebvre demanda “[...] autogestão generalizada” e possui “[...] um sentido revolucionário de cidadania calcado na vida cotidiana desalienada, liberta do capital e do Estado, tal qual em muitas das formulações mais críticas sobre o comum”.

Sendo assim, abstraídas as ambiguidades teóricas do comum e, por conseguinte, do comum urbano, este trabalho apoia-se nas percepções de Grassi (2019, p. 457) porquanto enfatiza as inúmeras congruências no estudo do direito à cidade a partir do comum (no duplo sentido de estudo dos comuns urbanos e estudo da cidade enquanto um “comum”). A autora sugere que “[...] a noção de comum é capaz de inspirar a compreensão da complexidade dos problemas urbanos”, posto que há uma “[...] limitação da concepção jurídica moderna para enfrentar os abusos sobre os valores, bens e práticas compartilhados, que criam laços sociais e sustentam a vida”. A aproximação teórica entre o estudo do direito à cidade e o estudo do comum deve ser orientada para “[...] a formulação de novos modos de gestão do espaço urbano, em um processo experimental, porém bem fundamentado em termos principiológicos” (GRASSI, 2019, p. 457).

A crise constatada é o espaço urbano entre a megalomania do privado e a ineficiência do estatal, ao mesmo tempo que há uma disputa entre esses setores que muitas vezes agem em conjunto e acabam por sepultar as alternativas. Pode-se dizer que isso também deriva da confusão conceitual entre o *público* enquanto domínio estatal e o *público* enquanto coletivo, uma vez que está fundada na limitação dos institutos e na racionalidade moderna.

Nesse sentido, conforme advertem Maziviero e Almeida (2017, p. 15), não há uma tradição de uso dos espaços públicos (não somente os Estatais). A própria confusão entre o *público* enquanto domínio estatal e o *público* enquanto espaço compartilhado, usufruído, gerido e mesmo produzido em comum pelo público, é sintomática tanto da limitação dos institutos e da racionalidade moderna como da potencialidade da aproximação teórica referida acima. Em razão disso, o requisito da *práxis*, presente, tanto na concepção do direito à cidade quanto na teoria do comum, ainda é frágil no sentido de garantir-se a constituição dos comuns urbanos (SILVEIRA; VANIN; COLOMBO, 2021, p. 6).

Em se tratando de patrimônio histórico-cultural, é ainda mais evidente, uma vez que há um interesse da coletividade na sua proteção, mas os instrumentos atuais não têm se mostrado suficientes. Portanto, entende-se necessário a análise da Fábrica 2 da MAESA como possível experiência de concretização do comum urbano, tanto na perspectiva jurídico-normativa quanto na *práxis* como um espaço compartilhado, usufruído, gerido e mesmo produzido em comum.

MAESA: entre o privado, o público e o comum

A classificação da propriedade no ordenamento jurídico brasileiro está fundamentada no Código Civil (2002, art. 98), que conceitua bens públicos como “[...] os bens do domínio nacional pertencentes às pessoas jurídicas de direito público interno; todos os outros são particulares, seja qual for a pes-

soa a que pertencerem”. Nesta categoria estão a) os bens de uso especial, “[...] tais como edifícios ou terrenos destinados a serviço ou estabelecimento da administração federal, estadual, territorial ou municipal, inclusive os de suas autarquias”; b) os dominicais, “[...] que constituem o patrimônio das pessoas jurídicas de direito público, como objeto de direito pessoal, ou real, de cada uma dessas entidades”; c) “[...] os de uso comum do povo, tais como rios, mares, estradas, ruas e praças” (BRASIL, 2002, art. 99).⁶

Essa classificação dispõe os bens em públicos ou privados somente, sendo que os bens de uso especial e os bens de uso comum do povo vinculam-se ao Poder Estatal. Segundo Pilati (2013, p. 45), as espécies de bens e categorias de propriedade, divididas entre públicas e privadas, são uma ficção jurídica imposta pelos dogmas consagrados na modernidade, sintetizados por Silveira (2014, p. 161), em: a) “[...] encarnação do Estado como pessoa jurídica de direito público, separada da comunidade de pessoas”; b) “[...] democracia representativa como forma de governo”; c) “[...] a autonomia jurídica dos bens como base da ordem jurídica” e d) “[...] a figura do sujeito de direito como sustentáculo do individualismo jurídico”.

A classificação traduz uma dicotomia moderna pública (estatal) versus privada (individual) e que subjugava o coletivo. A crítica parte da própria referência a uma “concepção civilista” ou “tradicional”, sendo que a expressão “doutrina civilista” faz lembrar que a classificação de bens não é relevante apenas para o Direito Civil. Os demais ramos do Direito, assim como o Direito Administrativo, partem dessa concepção de que “[...] foi forjada no seio de um ramo privado do Direito, que tutela, sobretudo, em última instância, o interesse do proprietário individual” (COLOMBO, SILVEIRA, BERGER FILHO, 2020, p. 186).

6 Art. 100. Os bens públicos de uso comum do povo e os de uso especial são inalienáveis, enquanto conservarem a sua qualificação, na forma que a lei determinar. Art. 101. Os bens públicos dominicais podem ser alienados, observadas as exigências da lei. Art. 102. Os bens públicos não estão sujeitos a usucapião. Art. 103. O uso comum dos bens públicos pode ser gratuito ou retribuído, conforme for estabelecido legalmente pela entidade a cuja administração pertencerem. (BRASIL, 2002).

A Constituição Federal de 1988 (BRASIL, art. 225) estabelece a proteção do meio ambiente ecologicamente equilibrado, considerando-o “bem de uso comum do povo”. Na visão de Tartuce (2018, p. 278), “[...] o meio ambiente ou Bem Ambiental constitui espécie do gênero bem de uso geral do povo, mas com natureza difusa e não meramente pública”. A interpretação civil-constitucional de meio ambiente traduz o interesse coletivo *latu sensu* e ampara-se em direitos transgeracionais ou intergeracionais. Em razão disso, a concepção constitucional de “bem de uso comum do povo” não se enquadra nas categorias civilistas, o que, para alguns autores, fundamenta que “[...] está superada a dicotomia público e privado apontada” (TARTUCE, 2018, p. 278).

Para Silveira (2014, p. 161), a distinção entre público e privado é uma ficção jurídica e “[...] nada tem de natural”, portanto, há a “[...] necessidade de sair da lógica binária da propriedade público/privada para chegar a uma tripartição que compreenda, como terceiro elemento, uma ‘propriedade’ comum adequada ao século XXI”.

O uso dos modelos teóricos do comum, no Direito Ambiental, é extremamente relevante porque permite discutir novas possibilidades teóricas e práticas para o enfrentamento de temas muitas vezes já conhecidos. Por exemplo, o meio ambiente, de acordo com a Constituição brasileira, destina-se ao “uso comum do povo”. Assim, pode ser considerado como um comum, no sentido de que não é um bem público (uma riqueza que pertence ao Estado), não sendo tampouco um bem privado. É um patrimônio que pertence à sociedade (ao povo brasileiro, se tomamos a base territorial da lei, tendo toda a Humanidade como beneficiária). Estritamente falando, não pode pertencer a ninguém: nem a uma instituição, nem a uma pessoa privada. Trata-se de um bem que pertence às pessoas coletivamente; supõe-se que deva ser protegido como tal. Certamente, as noções de comum, coletivo, social, funcionam enquanto argumento ético. No entanto, a proteção ambiental é consistentemente menos eficaz do que a proteção da propriedade privada individual. Assim, ler a proteção ambiental a partir do comum é um caminho promissor. (SILVEIRA, 2021, p. 19-20).

Nesse sentido, o meio ambiente ecologicamente equilibrado engloba não somente o natural, mas, também, o ambiente artificial, construído e do trabalho. Portanto, abrange-se o patrimônio cultural brasileiro, sendo que incumbe ao Estado garantir “[...] a todos o pleno exercício dos direitos culturais e acesso às fontes da cultura nacional”, e apoiar e incentivar “[...] a valorização e a difusão das manifestações culturais” (BRASIL, 1988, art. 215).

O patrimônio cultural brasileiro é composto por “[...] bens de natureza material e imaterial, tomados individualmente ou em conjunto, portadores de referência à identidade, à ação, à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade brasileira” (BRASIL, 1988, art. 216). Nesta qualificação incluem-se: as formas de expressão; os modos de criar, fazer e viver; as criações científicas, artísticas e tecnológicas; as obras, objetos, documentos, edificações e os demais espaços destinados às manifestações artístico-culturais; os conjuntos urbanos e os sítios de valor histórico, paisagístico, artístico, arqueológico, paleontológico, ecológico e científico (BRASIL, 1988, art. 216).

A promoção e a proteção do patrimônio cultural brasileiro se dará pelo “Poder Público, com a colaboração da comunidade”, por meio de instrumentos, tais como “[...] inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação” (BRASIL, 1988, §1º, art. 216).

O Direito do Patrimônio Cultural, para Silveira (2021), é um ramo que não cabe nas categorias tradicionais, não sendo definido pela dogmática, mas pela finalidade e pela abordagem (fundamentos éticos, epistemológicos, etc.), ou seja, pelo problema concreto. Ressalta-se que, para fins de estudo da ciência do Direito, por certo há uma necessidade de divisão em ramos e em disciplinas. Contudo, o autor questiona a metáfora do Direito como uma árvore, tem-se que a lógica do Direito Ambiental e do Direito do Patrimônio Cultural, dentre outras, é distinta. Assim, o próprio termo “ramo” parece não ser o mais adequado, pois, dá a ideia de algo específico e apartado quando, na verdade, trata-se de uma área abrangente e sintética. Essas disciplinas não são uma especialização de uma disciplina anterior mais ampla, mas formam-se pela incidência de diversos regramentos. Tendo em vista os limites das insti-

tuições herdadas na modernidade na tutela da dimensão coletiva dos direitos (em um sentido mais profundo do que aquele da transindividualidade), propõe-se a perspectiva comum como uma abordagem crítica à classificação de bens tradicionais, com vistas à construção de um conceito mais delineado.

Considerando o paradigma teórico do comum, com relação ao elemento *a) recurso comum urbano*, entende-se que é possível o enquadramento da MAESA, primeiramente por estar inserida no contexto urbano, sendo que, inclusive, trata-se de uma região valorizada, servida de boa infraestrutura e de serviços públicos. A partir da análise bibliográfica e documental, identificou-se que, em âmbito jurídico, a MAESA foi constituída como propriedade privada, gerida por particulares para fins exclusivamente econômicos. Tornou-se propriedade pública-estatal por meio da adjudicação da Fábrica 2 pelo Estado do Rio Grande do Sul e posterior doação ao Município de Caxias do Sul. A doação do imóvel pelo Poder Executivo Estado do Rio Grande do Sul ao Município de Caxias do Sul – RS se deu mediante o cumprimento de encargos, segundo a Lei nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014. Estabeleceu-se que, no artigo 2º, o imóvel da MAESA “[...] 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” (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2014, n.p.).

Para o cumprimento das finalidades previstas, o Município de Caxias do Sul deverá promover as ações necessárias à garantia da preservação e da recuperação do imóvel de mediante o “[...] projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do referido imóvel, com discriminação de ações e de prazos de execução” conforme o artigo 3º (ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, 2014, n.p.). Na Lei de doação, a MAESA ficou categorizada como *bem público de uso especial*, necessário ao cumprimento dos princípios aplicados à administração pública. Contudo, conforme explicitado anteriormente, a categoria civilista é limitada, pois não é capaz de englobar a dimensão coletiva do bem.

O tombamento reforça a dimensão coletiva do bem e a finalidade cultural prevista na Lei de doação que atende/acolhe os anseios e as demandas

da população. Além disso, o bem também serve para abrigar os equipamentos e os órgãos públicos, o que já foi iniciado em 2017 com o posto de videomonitoramento 24 horas da Guarda Municipal (GM), vinculado à Secretaria Municipal de Segurança Pública e Proteção Social (SMSPPS) e com a Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural (DIPAHC), que integra a Secretaria Municipal da Cultura (SMC). A municipalidade também pretende a mudança da Secretaria Municipal do Meio Ambiente para o local (CAXIAS DO SUL, 2020). Entretanto, a instalação de órgãos públicos na MAESA não garante, por si só, o “[...] manejo sustentável do patrimônio histórico, arquitetônico e cultural por ele constituído”, requisito imposto na Lei de doação.

O Município de Caxias do Sul (2021) pleiteou, junto ao Estado, alterações na lei de doação, mediante a flexibilização do uso e a ocupação do conjunto, bem como a suspensão dos prazos pactuados. O Executivo municipal alega que “[...] investimentos significativos que precisam ser feitos no restauro, na reforma e requalificação de uso de espaços, para os quais o Município não tem disponibilidade financeira”. Para tanto, defende “[...] a estruturação de uma parceria público-privada (PPP)” como “a alternativa mais vantajosa para a ocupação”, cabendo à empresa “[...] a operação, conservação e manutenção do ativo, precedidos dos investimentos necessários. A remuneração se daria pela exploração comercial do espaço, garantindo a sustentabilidade econômica do empreendimento no longo prazo” (CAXIAS DO SUL, 2021, n.p.).

O Projeto de Lei nº 299/2021 foi submetido à Assembleia Legislativa do Estado do Rio Grande do Sul, para alterar a Lei nº 14.617, de 08 de dezembro de 2014, que autorizou a doação do imóvel Complexo MAESA, fábrica nº 2, ao Município de Caxias do Sul. A justificativa deu-se pela “[...] antieconomicidade da reversão do imóvel ao patrimônio estadual” e com o objetivo de “[...] traçar novas condições para que o Município de Caxias do Sul possa manter a propriedade do bem e utilizá-lo de forma que atenda ao interesse público e traga benefícios aos cidadãos caxienses” (CAXIAS DO SUL, 2014, n.p.).

A proposta previa a inclusão de “[...] novas finalidades para o uso do bem” e a renovação do “[...] prazo para execução, de forma a tornar mais criterioso o acompanhamento da execução das obras ou serviços de interes-

se público constantes no projeto apresentado pelo donatário e aprovado pelo Estado do Rio Grande do Sul” (CAXIAS DO SUL, 2021, n.p.). O projeto foi aprovado em 19 de outubro de 2021, sem votos contrários, sendo sancionada a Lei nº 15.742, de 30 de novembro de 2021.

Em tese, mediante a previsão legal, respeitando a finalidade cultural e a utilização sustentável, é possível conciliar atividades de órgãos públicos com a concessão de espaços à iniciativa privada. A finalidade cultural não precisa ser necessariamente prestada pelo Poder Público; pode ser fomentada também pelo investimento privado. Contudo, a concessão não deve ser total, mas somente parcial, primando-se pelo uso público do espaço de forma livre e gratuita, tendo em conta o “interesse público”. Ademais, permanece em aberto não apenas no caso em tela, mas como questão para o Direito Administrativo no século XXI, o problema de como avaliar e controlar a observância do interesse da coletividade (ou seja, o interesse público primário) em contextos de concessões e de permissões.

O Plano Diretor de Desenvolvimento Integrado (PDDI) do Município de Caxias do Sul, instituído pela Lei Complementar nº 589, de 19 de novembro de 2019, estabeleceu o “Setor Especial MAESA” (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 70, XVIII). Os Setores Especiais (SEs) são “áreas para as quais estão estabelecidas ordenações específicas de uso e ocupação do solo, condicionadas às características locais, funcionais ou de ocupação urbanística já existentes ou projetadas e aos objetivos e diretrizes de ocupação” (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 70).

O Plano Diretor demarcou “[...] 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” (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 137). Segundo a redação do Plano Diretor, as Operações Urbanas Consorciadas “[...] são um conjunto de medidas coordenadas pelo Município”, mediante a “[...] participação dos proprietários, moradores, usuários permanentes e investidores privados, com o objetivo de alcançar transformações urbanísticas estruturais, melhorias sociais e valorização ambiental”, para a ampliação dos espaços públicos, para a organização do “[...] transporte coletivo”, para a implementação de “[...] programas

habitacionais de interesse social” e para a realização de “[...] melhorias de infraestrutura e do sistema viário, num determinado perímetro” (CAXIAS DO SUL, 2019, art. 136).

Assim, verifica-se que a doação e o tombamento do complexo MAESA envolveu a participação intensa da comunidade e de instituições. Pode-se dizer que a peculiaridade do caso MAESA é que, mesmo com as ideologias e posicionamentos políticos opostos, houve convergência na destinação do bem para fins culturais e públicos. Entretanto, permanece aberta a questão de como assegurar que um bem público-estatal tenha sua gestão voltada ao interesse coletivo e, mais do que isso, abrace um processo de (auto)instituição do comum pela sociedade, ou seja, “apropriação” do bem público pelos munícipes. A palavra “apropriação”, usada aqui entre aspas, significa justamente o oposto da privatização, uma vez que se trata da comunidade assumindo o bem como sendo de uso público-coletivo.

Quanto à categoria “*b*) *instituição*”, analisa-se a influência do poder Estatal, do poder privado e dos demais movimentos na gestão do espaço, bem como os atores urbanos com voz e capacidade de determinar o uso e a função da MAESA. Além disso, analisa-se a Comissão Especial como possível passo na construção de uma instituição para a gestão desse recurso. O elemento instituição, nesse contexto, não denota necessariamente um órgão oficial vinculado ao Poder Público, mas a produção de um comum pelos usuários de um recurso, a partir de regras convencionadas com o objetivo de definir como se dará o uso desse recurso.

Quanto à MAESA, entende-se que houve participação da comunidade no processo de tombamento e posterior doação do bem à municipalidade. Contudo, sobressai a ingerência do Poder Executivo Municipal, que pode ser verificada pela criação da Comissão Especial de acompanhamento de uso da MAESA em 2014 e as sucessivas reinstalações pelos governos municipais demonstram a relevância da pauta para a comunidade. Em 2021, a Comissão Especial de acompanhamento do Projeto de Uso e a Gestão do Complexo Cultural e Turístico MAESA - Metalúrgica Abramo Eberle S/A, é coordenada pela Secretaria Municipal da Cultura e integrada por:

O COMUM E OS COMUNS: TEORIA E PRÁTICA PARA UM BEM
VIVER PLANETÁRIO

Quadro 2 - Composição da Comissão Especial de acompanhamento do Projeto de
Uso e Gestão do Complexo Cultural e Turístico MAESA - Metalúrgica Abramo

Eberle S/A em 17 jun. 2021

Nº	Membro	Poder	Quantidade
1	Secretaria Municipal do Planejamento; Procuradoria-Geral do Município; Secretaria Municipal da Cultura; Secretaria Municipal do Meio Ambiente; Serviço Autônomo Municipal de Água e Esgoto; Secretaria Municipal de Gestão e Finanças; Secretaria Municipal do Turismo; Secretaria Municipal do Desenvolvimento Econômico; Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural – DEPACH.	Poder Executivo	9
2	Presidente da Câmara Municipal; Presidente da Frente Parlamentar “A MAESA é nossa”.	Poder Legislativo	2
3	Universidade de Caxias do Sul – UCS e Centro Universitário da Serra Gaúcha – FSG.	Instituições de ensino	2
4	Conselho de Patrimônio Histórico e Cultural; Conselho Municipal do Turismo - COMPAHC; Conselho Municipal de Política Cultural – CMPC.	Conselhos	3
5	Conselho de Arquitetura e Urbanismo do Rio Grande do Sul - CAU; Associação de Engenheiros, Agrônomos, Químicos e Geólogos de Caxias do Sul – SEAAQ.	Autarquias e Entidades de Classe	2

O COMUM E OS COMUNS: TEORIA E PRÁTICA PARA UM BEM VIVER PLANETÁRIO

Nº	Membro	Poder	Quantidade
6	Associação dos Livreiros Caxienses; Mobilização por Caxias - MOBI; Câmara de Indústria, Comércio e Serviços - CIC; Associação de Empresas de Pequeno Porte do RS - MICROEMPA; Câmara dos Dirigentes Lojistas – CDL; Instituto de Arquitetos do Brasil – IAB; Movimento Vivacidade; Movimento Abrace a MAESA; Movimento Sindical; União das Associações de Bairros – UAB.	Entidades e movimentos sociais	10
	Total		28

Fonte: Elaborado pelos autores.

A Comissão Especial tem cunho consultivo, com o objetivo de colaborar com o Poder Público na implementação do projeto aprovado em 2015. Sua composição é uma tentativa de abarcar diferentes setores da sociedade e conciliar percepções, interesses e projetos distintos. A Comissão Especial é um mecanismo de participação essencial, cuja instalação depende da iniciativa do Poder Executivo Municipal.

O Poder Legislativo Municipal exerceu suas funções majoritariamente por meio da Comissão Temporária Especial para acompanhamento do processo de tombamento da antiga MAESA/Fábrica 2 e por meio da Frente Parlamentar *A Maesa é nossa!* Com relação à vontade política do Executivo, esse foi objeto de crítica pelos vereadores, uma vez que, “[...] o processo de ocupação do local ficou mais de três anos sem qualquer avanço, tendo, efetivamente, algum encaminhamento prático apenas em 2020” (CÂMARA DE VEREADORES DE CAXIAS DO SUL, 2021), em crítica à gestão de 2017 a 2019. Durante o período, inclusive, o Poder Executivo Municipal recriou a Comissão Especial MAESA, excluindo a participação de representantes do Legislativo (CAXIAS DO SUL, 2017).

Com relação ao elemento *c) comunidade*, nota-se uma vinculação da população com a MAESA, percebida diante da representatividade do setor metal-mecânico, até mesmo em nível nacional, da contribuição para o desenvolvimento econômico da região e a vinculação dos trabalhadores e de suas famílias com o ofício. Explica Dias (2019, p. 104) que há uma memória afetiva por parte de ex-funcionários, sendo que muitos trabalharam durante 20, 30 e até 40 anos na empresa. Isso deu impulso a uma espécie de “campanha-apelo” desses senhores e senhoras ex-operários pela preservação do conjunto da MAESA.

Verificou-se, no caso da MAESA, intensa participação da comunidade na luta pela preservação do complexo, o que influenciou o seu tombamento pelos órgãos de nível municipal e estadual. O tombamento não torna a propriedade um bem público-estatal, mas assegura que serão respeitadas, com relação ao conjunto tombado, as limitações impostas pelo interesse da coletividade. A MAESA tornou-se patrimônio público-estatal por meio da adjudicação do Estado e posterior doação ao Município.

Em consequência, movimentos sociais, entidades representativas e sindicatos perceberam a necessidade de discutir a destinação do bem. De um lado, houve a pressão para que a área não fosse vendida a particulares ou destinada a fins puramente econômicos. Em contrapartida, entidades representativas de setores econômicos também manifestaram pela viabilidade econômica e a preocupação com os custos de manutenção do complexo.

Para facilitar a verificação do Patrimônio cultural MAESA sob a perspectiva do comum urbano, propõem-se sete elementos de análise:

Quadro 3 - Patrimônio cultural MAESA sob a perspectiva do comum urbano

Nº	Elementos do Comum Urbano	Fundamento	Resultado
1	Crítica ao formato tradicional de fazer cidade.	Promovido por movimentos sociais e entidades representativas.	Verificado

O COMUM E OS COMUNS: TEORIA E PRÁTICA PARA UM BEM VIVER PLANETÁRIO

Nº	Elementos do Comum Urbano	Fundamento	Resultado
2	Enfoque em questões de vulnerabilidade social e distribuição de riquezas.	A MAESA está inserida em uma região valorizada, servida de boa infraestrutura e serviços públicos.	Não verificado
3	Questionamentos ao alcance dos direitos relativos à propriedade privada.	Pressão de movimentos sociais pelo uso coletivo, pelo tombamento e o seu deferimento pela Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural (DIPPAHC) e Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado (IPHAE). Contudo, também há setores que defendem a exploração econômica do espaço pela iniciativa privada.	Em parte
4	Caráter coletivo, originado na sociedade civil e em movimentos sociais, com enfoque na participação social.	Constitui a pauta de movimentos sociais e entidades representativas.	Verificado
5	Valorização de espaços comuns.	Movimentos sociais e entidades representativas demandam o uso coletivo e comunitário do espaço. Contudo, as primeiras atividades instaladas no local são órgãos do Poder Executivo Municipal e o uso coletivo do espaço ainda não é possível, tendo em vista a necessidade de requalificação.	Em parte
6	Ativismo com apropriação da rua e dos espaços comuns.	Registro de ações coletivas no espaço e em seu entorno.	Verificado

Nº	Elementos do Comum Urbano	Fundamento	Resultado
7	Protagonismo comunitário na construção da cidade, com o debate de diferentes atores sociais.	Participação de movimentos sociais, entidades representativas, setor econômico, pesquisadores, políticos e comunidade em geral. Contudo, a Comissão Especial é instituída a critério do Poder Executivo Municipal e tem caráter consultivo somente.	Em parte

Fonte: Elaborado pelos autores.

A teoria do comum, aplicada ao contexto urbano, ainda é uma questão problemática, uma vez que não há bases definidas estando em construção. A análise dos elementos *a) recurso comum urbano*, *b) instituição* e *c) comunidade* estão em nível de reflexão, destinadas ao levantamento de problemáticas e possíveis soluções. As sete categorias de análise não estão consolidadas nem têm a pretensão de serem definitivas, mas estão em processo de aperfeiçoamento.

Considerando o comum como uma alternativa à dominação e à dicotomia público-privado, a MAESA apresenta uma *práxis* exercida pela comunidade, com vistas a um recurso comum e a uma nova forma de fazer cidade. No entanto, um recurso comum urbano não necessariamente conseguirá escapar ao Estado e ao mercado. Afinal, (SILVEIRA; VANIN; COLOMBO, 2021, p. 20). “[...] não há espaço urbano sem interferência estatal, mesmo que (somente) por meio de regras de direito urbanístico (e outras), haja vista a inafastabilidade e o exercício do poder de polícia”. Por outro lado, ainda que tenha havido forte participação da comunidade no processo de tombamento e de uso público da MAESA, “[...] não há espaço urbano isolado do contexto do mercado” (SILVEIRA; VANIN; COLOMBO, 2021, p. 20).

Não obstante, os recursos urbanos podem ser abraçados pela lógica do comum. Para isso, é preciso que uma comunidade auto-consciente se faça capaz de mobilizar uma série de instrumentos públicos e privados em prol da proteção e do usufruto comungado do bem. No caso em tela, o uso econômico

da MAESA, respeitada a legalidade, precisa ser realizado como meio e não como obstáculo à proteção e reprodução do patrimônio cultural. O processo aqui narrado apresenta evidências importantes de mobilização comunitária em prol do patrimônio cultural, mas só com o tempo será possível avaliar os seus desdobramentos.

Considerações finais

O complexo MAESA foi constituído como um bem privado-individual, mas a sua adjudicação pelo Estado do Rio Grande do Sul o tornou juridicamente definido como um bem público de uso especial. Em um bem essencialmente público-estatal, prevalecem as características de baixa rivalidade e de baixa exclusividade. Apesar disso, o acesso do público ao espaço ainda é controlado, uma vez que necessita de requalificação.

A vinculação da comunidade com o bem e com a ação da população na proteção do patrimônio cultural e na sua destinação pública-coletiva, para além do público-estatal, dá à MAESA os contornos de um recurso comum urbano. No campo da *práxis*, identificou-se uma participação importante da comunidade, principalmente por movimentos sociais, os quais criticam o formato tradicional de fazer cidade e convergem na construção do direito à cidade e da cidade como comum.

A ação dos atores políticos em prol da MAESA pode ser considerada um caso de sucesso, haja vista que diferentes posições e instâncias políticas ouviram a demanda da comunidade. Entretanto, se não houver interesse político voltado a assegurar a destinação social da MAESA enquanto bem da comunidade, há o risco de abandono do tema, do encerramento de espaços de participação e da correspondente deterioração do patrimônio.

Aqui fica evidente uma das principais características dos bens comuns, conforme ressaltado por diversos autores: o comum (*commons*) só é efetivamente comum se, e na medida em que, existe uma prática social de

compartilhamento de deveres e fruição do recurso por uma comunidade de pessoas (ou instituições). Bens comuns, por definição, são bens relacionais e o tratamento jurídico-legal, por si só, não assegura que o bem seja usufruído e protegido de maneira comunitária/comunal. No caso concreto, foram verificados diversos movimentos nesse sentido. Por outro lado, a gestão do espaço por meio de uma instituição essencialmente coletiva ainda não foi verificada, uma vez que cabe ao Poder Executivo municipal a execução das finalidades estabelecidas pelo Poder Executivo Estadual na lei de doação.

Verificou-se a intensa atuação por parte do Poder Legislativo Municipal, principalmente por meio da Comissão de acompanhamento do processo de tombamento e da Frente Parlamentar “A MAESA é nossa!”. Quanto ao Poder Executivo Municipal, a maior parte dos representantes eleitos deu especial atenção ao Complexo MAESA.

Ainda que seja estabelecido a critério da municipalidade, a Comissão Especial de acompanhamento do Projeto de Uso e Gestão do Complexo Cultural e Turístico MAESA, constitui mecanismo fundamental de participação de diferentes setores da sociedade. Entretanto, a Comissão Especial é majoritariamente composta por órgãos públicos municipais, cabendo a coordenação à representação da Secretaria Municipal da Cultura. A composição da Comissão Especial pode servir de base para alternativas de produção e gestão para além dos paradigmas da propriedade privada e do comando e controle estatal. A instituição poderá instituir, coordenar e monitorar, sendo composta por diferentes setores da sociedade, primando a representação paritária. A gestão deverá guiar-se pela preservação do patrimônio cultural, sendo a participação de atores privados condicionada ao interesse da coletividade e à garantia do uso e acesso livre ao bem.

O paradigma do comum urbano pode auxiliar na resposta a algumas questões que precisam ser debatidas, como a finalidade da MAESA e os atores urbanos com voz e capacidade de determinar o uso e a função, os contornos e os poderes de uma instituição e os critérios e os limites de gestão e participação.

A investigação que resultou nesse escrito, portanto, reconheceu o momento importante de práxis comunitária direcionada à proteção do patrimônio cultural, visando uma destinação pública-coletiva. Contudo, a gestão do espaço por meio de uma instituição essencialmente coletiva ainda não foi verificada, uma vez que cabe ao poder público – e, em última instância, a toda comunidade caxiense – a execução das finalidades legais. O destino desse patrimônio será verificado ao longo do tempo, a partir das ferramentas conceituais apresentadas neste texto e de outras a serem formuladas.

Esse resultado parcial de pesquisa é consistente com as descobertas de Elinor Ostrom e, de resto, com os alertas dos autores de viés crítico (como Dardot e Laval) em um sentido específico: independentemente da sua caracterização legal, só a práxis define o comum. Justamente por essa razão, os estudos de caso são fundamentais para a problematização desta temática tão importante no campo jurídico.

Referências

APROVADA comissão para acompanhar o tombamento da antiga Maesa/Fábrica². **Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul**, Caxias do Sul, 26 mar. 2013. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/4925>. Acesso em: 20 jul. 2021.

AUDIÊNCIA pública sobre a ocupação da Maesa reúne mais de 200 pessoas. **Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul**, Caxias do Sul, 24 ago. 2018. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/16542>. Acesso em: 20 jul. 2021.

BORCH, C.; KORNBERGER, M. Introduction: Urban commons. *In: Urban Commons: Rethinking the City (Space, Materiality and the Normative)*. 1. ed. Abingdon: Routledge, 2015.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Emendas Constitucionais. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 5 out. 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 jul. 2021.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 10 jan. 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 20 jul. 2021.

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**, Caxias do Sul, 4 mar. 2016. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/11561>. Acesso em: 20 jul. 2021.

CAXIAS DO SUL. Decreto nº 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. **Diário Oficial Eletrônico**, Caxias do Sul, RS, 6 maio 2021. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabifaces/externo/exibicao.jsf?leiId=28494&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2021.

CAXIAS DO SUL. 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 nº 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. **Diário Oficial Eletrônico**, Caxias do Sul, RS, 17 abr. 2017. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=17088&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2021.

CAXIAS DO SUL. Decreto nº 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 nº 20.977, de 01 de junho de 2020. **Diário Oficial Eletrônico**, Caxias do Sul, RS, 10 maio 2021. Disponível em: <http://hamurabi>.

camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=28495&from=resultados. Acesso em: 20 jul. 2021.

CAXIAS DO SUL. Decreto nº 21.605, de 17 de junho de 2021. Acresce dispositivos no art. 2º do Decreto nº 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. **Diário Oficial Eletrônico**, Caxias do Sul, RS, 17 jun. 2021. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=28491&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2021.

CAXIAS DO SUL. 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). **Diário Oficial Eletrônico**, Caxial do Sul, RS, 16 dez. 2021. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=21108&from=resultados>. Acesso em: 20 jul. 2021.

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. **Diário Oficial Eletrônico**, Caxial do Sul, RS, 19 nov. 2019. Disponível em: <http://hamurabi.camaracaxias.rs.gov.br/Hamurabi-faces/externo/exibicao.jsf?leiId=27121&from=pesquisaAvançada>. Acesso em: 20 jul. 2021.

CIC E MOBI visitam a MAESA. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 29 out. 2020. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2020/10/cic-e-mobi-visitam-a-maesa>. Acesso em: 20 jul. 2021.

COLOMBO, G.; SILVEIRA C. E. M.; BERGER FILHO, A. G. O patrimônio genético brasileiro como Bem de uso comum do povo: crítica ao Paradigma da modernidade. *In*: SILVEIRA C. E. M.; PILATI, J. I.; VIEIRA, R. S. (Org.). **Republicanism, cidadania e jurisdição** [recurso eletrônico]: volume I. Criciúma: UNESC, 2020. p. 174-203. Disponível em: <http://www.unesc.net/portal/capa/index/300/5886/>. Acesso em: 20 jul. 2021.

COMISSÃO Pró-Tombamento da Maesa acolhe diversas sugestões de uso da antiga metalúrgica. **Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul**, Caxias do Sul, 18 ago. 2014. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/8426>. Acesso em: 20 jul. 2021.

COMISSÃO Temporária que acompanhará o processo de tombamento da Maesa inicia os trabalhos nesta quinta-feira (25/04). **Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul**, Caxias do Sul, 24 abr. 2013. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/5122>. Acesso em: 20 jul. 2021.

CONVITE: LIMPA MAESA. **Jornal Pioneiro**, Caxias do Sul, 22 jun. 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/cultura-e-lazer/noticia/2017/04/natalia-borges-polesso-convite-limpa-maesa-9779069.html>. Acesso em: 20 jul. 2021.

COSTA, A. E. A poética dos tijolos aparentes e o caráter industrial – MAESA (1945). In: IV SEMINÁRIO DO COMOMO SUL: norma e licença na arquitetura moderna do cone sul-americano, 2013, Porto Alegre, RS. **Anais eletrônicos...** Porto Alegre: [s.n.], 2013. Disponível em: <https://www.yumpu.com/pt/document/read/12935431/a-poetica-dos-tijolos-aparentes-e-o-caracter-industrial-docomomo->. Acesso em: 20 jul. 2021.

DANIEL GUERRA exclui Câmara de Vereadores da Comissão da MAESA. *Tua Rádio São Francisco*, Caxias do Sul, 19 abr. 2017. Disponível em: <https://www.tuaradio.com.br/Tua-Radio-Sao-Francisco/noticias/politica/19-04-2017/daniel-guerra-exclui-camara-de-veredores-da-comissao-da-maesa>. Acesso em: 20 jul. 2021.

DARDOT, P.; LAVAL, C. **Comum**: Ensaio sobre a revolução no século XXI. São Paulo: Boitempo Editorial, 2017.

DELLENBAUGH, M. *et al.* **Urban Commons**: Moving Beyond State and Market. Birkhauser Press: Berlin, 2015.

DIAS, A. P. Á. A participação popular no processo de tombamento da MAESA. Urbana. **Revista latinoamericana de arqueología e historia de las ciudades**,

Buenos Aires, v. 1, n. 8, p. 91-122, out. 2019. Disponível em: <https://www.academica.org/urbania/73.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2021.

DIAS, A. P. Á. **Restauração e Requalificação da Segunda Fábrica da Metalúrgica Abramo Eberle S/A - MAESA**. 2018. 798f. Dissertação (Mestrado Profissional em Conservação e Restauração de Monumentos e Núcleos Históricos). Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2018.

EMPOSSADOS os membros da Comissão da Maesa. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 05 ago. 2020. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2020/08/empossados-os-membros-da-comissao-da-maesa>. Acesso em: 20 jul. 2021.

FAÇO PARTE MAESA (Brasil). **Maesa pra quem?** Caxias do Sul, 27 out. 2017. Facebook: facoparte. Disponível em: <https://www.facebook.com/facoparte-maesa/>. Acesso em: 20 jul. 2021.

FOSTER, S. R.; IAIONE, C. The city as a commons. **Yale L. & Pol’y Rev**, [s.l.], v. 34, n. 2, p. 281-394, mar. 2015. Disponível em: <https://www.jstor.org/stable/43920369>. Acesso em: 14 abr. 2022.

FRANCO, Á.; FRANCO, S. M. R. **O Milagre da Montanha**. São Paulo: Ramos e Franco Editores, 1946.

FRENTE Parlamentar ‘A Maesa é nossa’ volta a funcionar no Legislativo caxiense. Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul, Caxias do Sul, 12 jan. 2021. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/21389>. Acesso em: 20 jul. 2021.

FRIZZO, R. A. M. MAESA poema arquitetônico: patrimônio histórico e sua dimensão econômica, turística e social. Caxias do Sul: Editora São Miguel, 2019.

GRASSI, K. O comum e as contribuições para a concretização do direito à cidade sustentável e da justiça ambiental. *In*: SILVEIRA, C. E. M. BORGES, G.; WOLKMER, M. D. F. S. (org.). **O comum, os novos direitos e os processos democráticos emancipatórios**. Caxias do Sul: Educs, 2019. p. 443-461.

Disponível em: <https://www.ucs.br/site/midia/arquivos/ebook-o-comum.pdf>.
Acesso em: 04 set. 2020.

HARDIN, G. The Tragedy of the Commons. **Science**, Washington, v. 162, n. 3859, p. 1243-1248, dez. 1968. Disponível em: <https://www.science.org/doi/10.1126/science.162.3859.1243>. Acesso em: 15 jun. 2021.

HARDT, M.; NEGRI, A. **Bem-estar Comum**. Tradução de Clóvis Marques. Rio de Janeiro: Record, 2016.

HESS, C. Mapping the new commons. Governing Shared Resources: Connecting Local Experience to Global Challenges. *In: THE 12TH BIENNIAL CONFERENCE OF THE INTERNATIONAL ASSOCIATION FOR THE STUDY OF THE COMMONS - UNIVERSITY OF GLOUCESTERSHIRE*, 2018, Cheltenham, UK. **Annals...** Cheltenham, [s.n.]: 2018.

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

LEFEBVRE, H. **O direito à cidade**. Tradução de Rubens Eduardo Frias. São Paulo: Centauro, 2001.

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 de março de 2017. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/13226>. Acesso em: 20 jul. 2021.

MAESA abre as portas para receber visita guiada pela Comissão do Complexo. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 18 de maio de 2022. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2022/05/maesa-abre-as-portas-para-receber-visita-guiada-pela-comissao-do-complexo>. Acesso em: 21 jun. 2022.

METALÚRGICA ABRAMO EBERLE S/A (MAESA). **Acervo Arquivo Histórico Municipal João Spadari Adami**. Prefeitura Municipal de Caxias do Sul, [vários anos].

MAESA CULTURAL mobiliza a comunidade pela preservação de prédio histórico. **Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul**, 06 de julho de 2013. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/5669>. Acesso em: 20 jul. 2021.

MAESA recebe posto 24h da Guarda Municipal e Divisão de Proteção ao Patrimônio Histórico e Cultural a partir de outubro. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 08 de setembro de 2017. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2017/09/maesa-recebe-posto-24h-da-guarda-municipal-e-divisao-de-protecao-ao-patrimonio-historico-e-cultural-a-partir-de-outubro>. Acesso em: 20 jul. 2021.

MAZIVIERO, M. C.; ALMEIDA, E. ST 6 Urbanismo Insurgente: ações recentes de coletivos urbanos ressignificando o espaço público na cidade de São Paulo. *In*: ENANPUR, 17., 2017, São Paulo. **Anais...** São Paulo: ENAPUR, 2017. Disponível em: <http://anais.anpur.org.br/index.php/anaisenapur/article/view/1948>. Acesso em: 20 jul. 2021.

MOBICAXIAS. **Câmaras Temáticas: Turismo**. Disponível em: <https://mobicaxias.com.br/camaras-tematicas/turismo/3>. Acesso em: 20 jul. 2021.

NOVA comissão para debater a MAESA toma posse e realiza primeira reunião em Caxias. **Jornal Pioneiro**, Caxias do Sul, 22 jun. 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/politica/noticia/2021/06/nova-comissao-para-debater-a-maesa-toma-posse-e-realiza-primeira-reuniao-em-caxias-ckq8pevnt004r0180n74fas92.html>. Acesso em: 20 jul. 2021.

NOVA comissão para debater a Maesa toma posse e realiza primeira reunião em Caxias. **Jornal Pioneiro**, Caxias do Sul, 22 de junho de 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/politica/noticia/2021/06/nova-comissao-para-debater-a-maesa-toma-posse-e-realiza-primeira-reuniao-em-caxias-ckq8pevnt004r0180n74fas92.html>. Acesso em: 20 jul. 2021.

OSTROM, E. **Governing the commons: The evolution of institutions for collective action**. Cambridge university press, 1990.

PILATI, J. I. **Propriedade e função social na pós-modernidade**. 3. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2013.

PREFEITO INTERINO recebe MOBICAXIAS e anuncia projeto da liberdade econômica. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 20 de maio de 2020. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2020/01/prefeito-interino-recebe-mobicaxias-e-anuncia-projeto-da-liberdade-economica>. Acesso em: 20 jul. 2021.

PREFEITURA cria comissão especial para análise de uso do prédio da MAESA. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 8 de dezembro de 2014. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2014/12/prefeitura-cria-comissao-especial-para-analise-de-uso-do-predio-da-maesa>. Acesso em: 20 jul. 2021.

PREFEITURA inicia a ocupação da Maesa. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 20 de maio de 2020. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2020/05/prefeitura-inicia-a-ocupacao-da-maesa>. Acesso em: 20 jul. 2021.

PREFEITURA sugere ao Estado mudanças na lei de doação da Maesa. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 16 de junho de 2021. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/noticias/2021/05/prefeitura-ao-estado-sugere-mudancas-na-lei-de-doacao-da-maesa>. Acesso em: 20 jul. 2021.

PREFEITURA divulga Plano Geral da Maesa – Diretrizes Etapa 01 e Diretrizes Etapa 02. **Prefeitura de Caxias do Sul Notícias**, Caxias do Sul, 22 de março de 2022. Disponível em: <https://caxias.rs.gov.br/servicos/planejamento/maesa>. Acesso em: 21 jun. 2022.

PROJETO EDUCA MAESA: as mulheres operárias. **Jornal Pioneiro**, Caxias do Sul, 22 de junho de 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. 2021.

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. **Diário Oficial do Estado**, Porto Alegre, RS, 09 dez. 2014. Disponível em: <http://www.al.rs.gov.br/filerepository/repLegis/arquivos/LEI%2014.617.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2021.

RIO GRANDE DO SUL. Projeto de Lei nº 299/2021. Altera 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. **Diário Oficial do Estado**, Porto Alegre, RS, 08 dez. 2014. Disponível em: <http://www.al.rs.gov.br/legislativo/ExibeProposicao.aspx?SiglaTipo=PL&NroProposicao=299&AnoProposicao=2021>. Acesso em: 20 jul. 2022.

RIO GRANDE DO SUL. Lei n.º 15.742/21. Altera 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. **Diário Oficial do Estado**, Porto Alegre, RS, 08 dez. 2014. Disponível em: <https://ww3.al.rs.gov.br/filerepository/replegis-comp/Lei%20n%C2%BA%2014.617.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2022.

RIO GRANDE DO SUL, Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico do Estado do Rio Grande do Sul. **IPHAÉ**. Porto Alegre: Secretaria de Estado da Cultura, Turismo, Esporte e Lazer, 2022. Disponível em: <http://www.iphae.rs.gov.br/Main.php?do=paginaInicialAc>. Acesso em: 20 jul. 2021.

SILVEIRA, C. E. M. Direito dos bens comuns ambientais: apresentação do projeto de pesquisa e a possibilidade de uma teoria do direito ambiental pautada no comum. *In*: SILVEIRA, C. E. M. da, BORGES, G.; WOLKMER, M. D. F. S. **O comum, os novos direitos e os processos democráticos emancipatórios**. Caxias do Sul – RS: Educs, 2019. Disponível em: <https://www.ucs.br/site/midia/arquivos/ebook-o-comum.pdf>. Acesso em: 20 jul. 2021.

SILVEIRA, C. E. M. **Risco Ecológico Abusivo**: a tutela do patrimônio ambiental nos Processos Coletivos em face do risco socialmente intolerável. Caxias do Sul: Educs, 2014.

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**, [s.l.], v. 10, n. 1, p. 1-21, 9 mar. 2021. Disponível em: <https://periodicos.uninove.br/geas/article/view/18289/8869>. Acesso em: 20 jul. 2021.

TARTUCE, F. **Direito civil V. 1: Lei de introdução e parte geral**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

TESSARI, A. B. **Imagens do labor: memória e esquecimento nas fotografias do trabalho da antiga metalúrgica Abramo Eberle (1896-1940)**. 2013. 318f. Dissertação (Mestrado em História das Sociedades Ibéricas e Americanas) - Universidade Católica do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2013.

TESSARI, A. B. *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. 2021.

TONUCCI FILHO, J. B. M. A metrópole entre o neoliberalismo e o comum. **Cad. Metrop.**, São Paulo, v. 19, n. 39, p. 433-454, maio-ago 2017. Disponível em: <https://www.scielo.br/j/cm/a/zRsLZ9Xzgv7gyZ9WGThwR/?lang=pt>. Acesso em: 20 jul. 2021.

TONUCCI FILHO, J. B. M. **Comum urbano: a cidade além do público e do privado**. 2017. Tese (Doutorado em Geografia) - Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2017. Disponível em: <https://repositorio.ufmg.br/handle/1843/IGCC-B9BM6M>. Acesso em: 20 jul. 2021.

VAMOS ABRAÇAR A MAESA. **Jornal Pioneiro**, Caxias do Sul, 22 jun. 2021. Disponível em: <https://gauchazh.clicrbs.com.br/pioneiro/geral/noticia/2019/07/opiniao-vamos-abracar-a-maesa-10955551.html>. Acesso em: 20 jul. 2021.

VEREADORES solicitam informações à Prefeitura sobre a situação da Maesa. **Assessoria de Imprensa Câmara Municipal de Caxias do Sul**, Caxias do Sul, 30 jul. 2019. Disponível em: <http://camaracaxias.rs.gov.br/noticias/index/18688>.