

Exm° Sr. PROMOTOR DE JUSTIÇA

PROMOTORIAS DE JUSTIÇA

Caxias do Sul, RS

PEDIDO DE PROVIDÊNCIAS

***MAESA - patrimônio público - gastos públicos -
impugnação de edital de concorrência pública
- criação desnecessária de secretaria
municipal***

Bens de uso especial oportuno recordar, são bens, móveis ou imóveis, que se destinam ao uso pelo próprio Poder Público para a prestação de serviços. A população os utiliza na qualidade de usuários daquele serviço.

Não podem ser explorados, com LUCRO, pelo setor privado, mesmo quando concedidos.

Senhor(a) Promotor(a) de Justiça:

O jornal *O pioneiro* publicou em sua edição de 01.03.2023, a seguinte matéria:

Prefeitura de Caxias destinará até R\$ 161 mil mensais como participação na concessão da Maesa

Montante é o máximo previsto em edital e vencerá o leilão a proposta que oferecer o maior desconto

O projeto de parceria público-privada (PPP) do complexo da Maesa, em [Caxias do Sul](#), prevê o pagamento mensal de até R\$ 161.616,35 pela prefeitura à concessionária que administrará o espaço. O valor é referente à contraprestação pecuniária, como é chamada a [participação do poder público na parceria](#). A proposta de repasses mensais já havia sido divulgada pela prefeitura nas últimas semanas, mas o valor ainda era mantido em sigilo. Ele foi revelado somente no lançamento da consulta pública, nesta terça-feira (28).

O montante estipulado no projeto é o limite a ser destinado pelo município à administração da Maesa, mas o valor real tende a ser menor. Isso porque a contraprestação será o critério de seleção da concessionária do complexo. Dessa forma, vencerá o leilão a ser realizado na B3, a bolsa de valores de São Paulo, a proposta que apresentar o maior desconto na mensalidade. O certame ainda não tem data marcada.

Conforme o secretário de Parcerias de Caxias, Maurício Batista da Silva, o edital da seleção não prevê limite de desconto na proposta apresentada. Dessa forma, os participantes do certame ficarão livres para oferecer qualquer percentual de desconto, de acordo com o potencial de retorno que projetam para o complexo.

— Se o prestador entender que não é necessária a contraprestação, ele pode dar desconto de 100% — exemplifica Silva.

Além das contraprestações mensais, o município também se dispõe a aportar R\$ 21,5 milhões no oito primeiros anos de contrato para a execução de obras no complexo. A estimativa é de que a maior parte do valor seja repassada nos primeiros três anos, quando devem ser realizadas a maioria das intervenções e os espaços públicos devem ser implantados.

— É um aporte na Maesa, porque ela continua sendo uma propriedade do município. Quando ocorre uma concessão, a propriedade continua do município, o que estamos transferindo é a posse. O aporte vem para ajudar o projeto e ter de forma mais rápida a execução das obras. Sem o aporte, seria necessário aumentar o valor da contraprestação — afirma o secretário.

Ao todo, os investimentos necessários para ocupação do complexo, principalmente com reforma, totalizam R\$ 115,9 milhões. Ao longo dos 30 anos do contrato, serão movimentados mais R\$ 239,7 milhões. O valor total do contrato, que servirá de referência para garantias e outras exigências, é de R\$ 163,3

milhões. De acordo com Silva, o montante é referente ao líquido estimado para arrecadação da concessão em valores atuais.

Para participar do leilão, as candidatas precisarão depositar R\$ 1,6 milhão, como garantia da proposta. O valor será devolvido após a assinatura do contrato com a vencedora. Além disso, 5% do valor do contrato, ou R\$ 8,1 milhões, devem ser aportados como garantia da execução da parceria e outros R\$ 7 milhões precisarão compor o capital social da empresa a ser criada para administração da Maesa.

Entretanto, o EDITAL DE CONCORRÊNCIA PÚBLICA (anexo), **QUE SE IMPUGNA**, deixa claro que se trata de fato de: (VERBIS)

CONCESSÃO PATROCINADA DESTINADA À REALIZAÇÃO DOS INVESTIMENTOS E À PRESTAÇÃO DOS SERVIÇOS NECESSÁRIOS À REFORMA, RESTAURO, REQUALIFICAÇÃO, MANUTENÇÃO, CONSERVAÇÃO, OPERAÇÃO E EXPLORAÇÃO DO COMPLEXO CULTURAL E TURÍSTICO MAESA, EM CAXIAS DO SUL (RS)

Diante dessa surpreendente notícia, cumpre-nos fazer as considerações a seguir.

Realizou-se em 15.7.2013 na Câmara de Vereadores da nossa cidade a 1ª sessão pública para discutir o tombamento da chamada MAESA, complexo industrial de arquitetura de estilo manchesteriano onde funcionou no século passado a Metalúrgica Abramo Eberle S/A. A solenidade foi promovida pelo então Vereador Jaison Barbosa, presidente da comissão legislativa criada para acompanhar o processo.

A MAESA, em apertada síntese, é uma área de terras urbanas planas de aproximadamente 50.000 metros quadrados, localizada 1 Km a Sudeste do centro geográfico de Caxias do Sul, a Praça Dante Alighieri, delimitada pelo quadrilátero formado pelas Ruas Plácido de Castro (N), Dom José Barea (S), Treze de Maio (E) e Pedro Tomasi (O).

Ali encontra-se edificada toda a estrutura da antiga Metalúrgica Abramo Eberle S/A, que expandiu e deu seguimento à atividade industrial iniciada em 1896 no centro da cidade pelo fundador homônimo, então um jovem fabricante de lamparinas a querosene que em poucas décadas desenvolveu uma indústria que hoje chamaríamos “global” e que produziu toda a espécie de

talheres, cutelaria, finos objetos de mesa e de decoração, armas brancas militares, rebites, botões, inimitáveis artefatos sacros, fivelas, motores, uma lista sem fim.

Todo o caxiense com mais de 50 anos de idade certamente lembra que ser levado pelos pais para ver “as vitrines do Eberle” durante as festas natalinas constituía passeio inescusável, e que por ocasião do curso alegórico da Festa Nacional da Uva o “carro do Eberle” e o da Rainha disputavam a atenção do público e eram os mais esperados.

Não se receia afirmar que o industrial Abramo Eberle, o administrador Dante Marcucci e o religioso e educador D. José Barea constituíram uma tríade que deu à região o rumo e a feição que hoje tem e conserva. Sem a marca desses homens a nossa cidade certamente ainda seria Caxias do Sul, mas Caxias do Sul seria outra coisa.

A MAESA é inegavelmente um elo material, um túnel do tempo com esse passado histórico e com a identidade da nossa cidade. É também a manutenção de uma idéia que se liga à história dos espaços habitáveis em que vive o homem. É ainda, legalmente, patrimônio cultural na forma prevista no Plano Diretor do Município (Lei Complementar 290/07), cujo Art. 63 diz: *Consideram-se paisagens notáveis os ambientes naturais ou edificados, localizados na área urbana ou rural, que guardem valores culturais, históricos e ecológicos e aqueles reconhecidos pela comunidade, especialmente os setores relacionados nos Anexos 07 e 13, sem prejuízo de outros que assim sejam considerados.*

E sendo patrimônio cultural está protegida pela Constituição Federal, que sob esse aspecto estatui em seu artigo 216, § 1º: *O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural brasileiro, por meio de inventários, registros, vigilância, tombamento e desapropriação, e de outras formas de acautelamento e preservação.*

Evidentemente, os valores patrimoniais, culturais, históricos, paisagísticos e arquitetônicos da MAESA devem ser preservados, conforme as suas características originais, como forma de

expressão da memória do fenômeno urbano de Caxias do Sul e do seu povo.

Como antes referido, durante a sessão na Câmara de Vereadores escutaram-se atentamente os pronunciamentos das autoridades e do público. Compunham as mesas representantes da Procuradoria-Geral do Estado do Rio Grande do Sul, Poder Executivo Municipal, Câmara da Indústria e Comércio, União das Associações de Bairros, Vereadores, Deputados Estaduais, e, inicialmente, os discursos convergiam no mesmo sentido, sempre favoráveis à preservação do patrimônio. Tamanha concórdia durou pouco e rapidamente o representante do Estado do RGS etiquetou o preço na mercadoria: R\$60.000.000,00 (sessenta milhões de reais) resolveriam o problema. Esse é o valor da indenização que Caxias do Sul deveria pagar para que a MAESA não sumisse do mapa da cidade. Logo em seguida escutou-se que sem ser indenizado, o Estado do RGS não poderia transferir a “**posse**” da MAESA para o Município.

Percebeu-se que tombamento, que já se cogitava na ocasião, estava sendo propositadamente confundido com desapropriação, o que não era o caso da MAESA, e nem poderia ser, porque neste caso o Município sequer poderia desapropriar bens do Estado, a quem o imóvel pertencia.

Por sua vez, o objetivo do tombamento é preservar e proteger o patrimônio cultural, exatamente como o antes referido artigo 216, § 1º, da CF/88, manda o poder público fazer. É o tombamento que constitui o bem tombado em patrimônio municipal, produz efeitos sobre a esfera jurídica do proprietário e cria um regime jurídico especial, transformando-o em bem de interesse.

O Decreto-lei nº 25 de 1937, do Presidente Getúlio Vargas, é que trata dos efeitos jurídicos do tombamento, sendo importante ressaltar o seguinte:

a) o bem tombado, embora continue sendo do seu respectivo proprietário, que no caso da MAESA é o Estado do Rio Grande do Sul, não pode ser destruído, demolido, mutilado, reparado, pintado ou restaurado sem prévia autorização do órgão competente, sob pena de multa (art. 17); b) na vizinhança da coisa tombada, não

poderá ser efetuada nenhuma construção que lhe impeça ou reduza a visibilidade, nem colocar cartazes ou anúncios, sob pena de ser destruída a obra ou retirado o objeto, sem prejuízo de multa (art. 18); c) as coisas tombadas ficam sujeitas à vigilância permanente do órgão competente, que aqui é o Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural de Caxias do Sul (COMPAHC), não podendo o proprietário criar obstáculos à inspeção (art. 20); d) as coisas tombadas, que pertençam à União, aos Estados ou aos Municípios, inalienáveis por natureza, só poderão ser transferidas de uma à outra das referidas entidades (art. 11).

É importante recordar que legislar sobre tombamento não é matéria exclusiva da União. De acordo com a Constituição Federal (art. 30), os Municípios têm competência para legislar sobre assuntos de interesse local, bem como promover a proteção do patrimônio histórico-cultural local.

Nós caxienses temos a Lei nº 7.495 de 19.10.2012, promulgada pelo então Prefeito José Ivo Sartori, e que dispõe sobre a proteção do patrimônio cultural do Município de Caxias do Sul. Cito alguns dos seus dispositivos:

Art. 1º Constitui o Patrimônio Cultural do Município os bens de natureza material, móveis e imóveis, e bens de natureza imaterial, tomados individualmente ou em conjunto e que, por serem portadores de referência à história, à identidade, à ação e à memória dos diferentes grupos formadores da sociedade caxiense, seja de interesse público preservar e proteger contra ações destruidoras.

Art. 2º O Poder Público, com a colaboração da comunidade, promoverá e protegerá o patrimônio cultural do Município, por meio de diagnósticos, projetos, inventários, registros, vigilância, tombamentos e desapropriações, e de outras formas de acautelamento e preservação.

Art. 5º Todos os prédios, públicos e/ou particulares, monumentos, obras, praças e cemitérios com mais de 75 anos não poderão ser demolidos sem parecer do Conselho Municipal do Patrimônio Histórico e Cultural (COMPAHC), sob pena das sanções previstas nesta Lei.

Art. 7º O processo de tombamento poderá ser iniciado por solicitação de qualquer cidadão ou entidade pública ou privada do Município, ou de ofício, por órgão do Município, devendo, em qualquer caso, ser instruído com a matrícula atualizada do imóvel.

Art. 22 - Sem prévia autorização do órgão próprio não poderá ser executada qualquer obra no entorno do bem imóvel tombado provisória ou definitivamente, que impeça ou reduza a sua visibilidade, sob pena das sanções previstas nesta Lei. (este artigo reproduz o art. 18 do DL 25/37)

Art. 23 - Os bens tombados pertencentes às pessoas jurídicas de direito público, alienáveis por sua natureza, submetem-se à inalienabilidade especial e relativa, só podendo ser transferidos de uma pessoa de direito público interno para outra política.

À época, o Estado do Rio Grande do Sul era proprietário da MAESA, tendo adquirido o imóvel via adjudicação da Mundial S/A Produtos de Consumo, em 28 de janeiro de 2011, o que corresponde a tê-lo recebido em troca do pagamento de dívidas judiciais. O imóvel é composto das **matrículas nº 861, 1.500 e 4.130** do Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul e estava alugado para a Metalcorte Inox Ltda. desde 1º de junho de 2003. O contrato de locação estava devidamente averbado nas referidas matrículas, e continuou em pleno vigor quando o Estado do RGS adquiriu a MAESA.

Preocupado com o andar dos acontecimentos, que na época sinalizavam para a concessão dos sobreditos imóveis à iniciativa privada, em 30.6.2014 ajuizou-se **AÇÃO POPULAR** em face do Município de Caxias do Sul e do Estado do Rio Grande do Sul, que tomou o nº **1.14.0017322-1** e onde requereu-se:

Preliminarmente.

Abstenham-se (TODOS OS RÉUS) de executar qualquer ato administrativo que possa de qualquer forma resultar no fracionamento, modificação ou alienação do imóvel em questão,

enquanto tramitarem esta Ação E o antes referido processo administrativo no COMPAHC.

Meritoriamente.

a) Que seja concedida e ao final mantida a liminar demandada, na forma suprarequerida;

b) Que o Município de Caxias do Sul cumpra a legislação anteriormente citada, acolha o parecer técnico do COMPAHC e finalmente o Prefeito determine o tombamento do imóvel em questão, aqui genericamente chamado de MAESA, como recomenda o processo administrativo cuja juntada antes se requereu, sob pena de ser responsabilizado pessoalmente por sua omissão e, após o trânsito em julgado da sentença favorável a este pedido, declare-o este MM. Juízo;

c) Determinação ao Município de Caxias do Sul para que realize preventivamente uma vigilância permanente da coisa tombada, impedindo eventuais e futuros danos à MAESA enquanto o imóvel permanecer na posse da locatária Metalcorte Inox, conforme mandam o Art. 20 do Decreto Lei nº 25 de 1937 e a Lei Municipal 7495/12;

d) A cominação de multa diária (astreintes) pelo descumprimento das obrigações de restauração, manutenção, conservação e vigilância do imóvel e outras cominações que vier a decidir este MM. Juízo;

Veio, a seguinte decisão:

Vistos. Cuida-se de AÇÃO POPULAR com pedido de antecipação de tutela movida por RICARDO FABRIS DE ABREU em face do MUNICÍPIO DE CAXIAS DO SUL, ALCEU BARBOSA VELHO e ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL, relatando que o prédio da MAESA pertence ao patrimônio histórico e cultural da população, motivo pelo qual deve ser preservado, conforme as garantias asseguradas na Constituição Federal e no Plano Diretor deste Município. Informa que está em trâmite processo administrativo de tombamento do aludido prédio. Aduz que, em audiência pública, o Estado do Rio Grande do Sul alegou ser necessária a indenização prévia por parte do Município de

Caxias do Sul, na forma de desapropriação. Entretanto, entende que na verdade trata-se de tombamento do local, não sendo necessário, por isso, indenizar-se o Estado. Requer, em antecipação de tutela, que o Município junte aos autos cópia integral do processo administrativo de tombamento da MAESA e, ainda, que todos os réus se abstenham de praticar atos que resultem em modificações do imóvel em questão durante o tramite da presente ação. Foi juntada aos autos a notícia de que o Estado havia confirmado projeto de Lei que cedia o prédio em questão ao Município de Caxias do Sul (fl. 80). Informado sobre a situação do prédio, a parte autora requereu o arquivamento do feito, facultado o direito de desarquivamento em caso de não cumprimento da promessa (fl. 83). Publicados os editais previstos na Lei nº 4.717/65 (fl. 85/88). O processo foi desarquivado por iniciativa da parte autora, requerendo o prosseguimento do feito (fls. 84/110). É o sucinto relatório. **Passo à análise da medida liminar e, ao fazê-lo, entendo que se encontram presentes os requisitos autorizadores para a sua concessão.** O instituto da tutela antecipada demanda para o seu deferimento o preenchimento dos requisitos do artigo 273, do Código de Processo Civil, a saber, a prova inequívoca a denotar a verossimilhança das alegações e o perigo de dano irreparável ou de difícil reparação em caso de seu indeferimento. In casu, tem-se que estão presentes os referidos requisitos a ensejar o provimento da medida liminar, para fins de determinar a intimação do Município, ora réu, para que junte ao feito cópia integral do processo administrativo que visa o tombamento do prédio da MAESA, bem como **para que o Município de Caxias do Sul, o Prefeito Municipal e o Estado do Rio Grande do Sul se abstenham de praticar atos lesivos ao patrimônio em questão.** A verossimilhança das alegações se faz presente pela documentação acostada, a qual comprova a atual situação do imóvel, sendo possível verificar que ainda não houve seu tombamento. O perigo de dano irreparável ou de difícil reparação é evidente, uma vez que existem riscos de possível modificação de um patrimônio histórico e cultural da comunidade caxiense. Assim, mostra-se presente o *fumus boni iuris*, porquanto presente prova inequívoca que denota a

*verossimilhança das alegações trazidas na exordial. Da mesma forma, resta clara a presença do periculum in mora, uma vez que há demonstração de perigo de dano ao patrimônio em comento, em caso de indeferimento da medida. Ante o exposto, presentes os requisitos do art. 273 do Código de Processo Civil, a saber a prova inequívoca a denotar a verossimilhança das alegações e o perigo na demora, DEFIRO o pedido liminar, a fim de determinar que os réus juntem aos autos cópia integral do processo administrativo de tombamento da MAESA, no prazo de 30 (trinta) dias, conforme o art. 7º, I, 'b', da Lei nº 4.717/65. **Dertermino, ainda, que todos os réus se abstenham de praticar qualquer ato que implique em fracionamento, modificação ou alienação do patrimônio objeto desta ação.** Intime-se. Cite-se. Após, intime-se o MP. Juiz Felipe Roberto Pelopoli, em 27.7.2015*

O referido processo, posteriormente, restou arquivado devido à superveniência da **Lei Estadual nº. 14.617**, 08.12.2014, que autorizou a **doação do imóvel** pelo Estado ao Município e, principalmente, pela decretação do **tombamento** do imóvel, pelo então Prefeito Alceu Barbosa Velho, no final de 2016.

Nesse particular, evitando tautologia, julga-se oportuno transcrever a seguir texto de autoria dos Advogados Marcus Vinicius Gravina e Maurício Salomoni Gravina, publicado em 19.5.2015. *Verbis:*

A MAESA E A LEI ESTADUAL DE DOAÇÃO A CAXIAS DO SUL

O imóvel da MAESA foi doado pelo Estado ao Município, sob as condições da Lei Estadual n. 14.617, 08.12.2014, com finalidade pré-estabelecida:

Art.2º “o imóvel 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.”

De acordo com a Lei: “o Município deverá promover as ações necessárias à garantia da preservação e da recuperação do imóvel”. Obriga-se “a apresentar, no prazo de um ano o projeto detalhado de

ocupação, uso e gestão do referido imóvel, com descrição de ações e prazos de execução” (art.3º).

Depois, o expediente segue para aprovação final do Estado, quando será firmado o Termo de Compromisso Estado-Município para execução do projeto, que terá 1 (um) ano para ser iniciada.

O imóvel reverterá ao patrimônio do Estado no caso de destinação diversa da prevista na Lei ou descumprimento do prazo estabelecido. O prazo encerra no final deste ano.

Foi criada uma Comissão Especial para análise de uso do prédio. Não se sabe se serão ouvidos os Conselhos Municipais competentes sobre o assunto: COMPAHC (patrimônio histórico); CONSENPLAN (planejamento); COMDEMA (meio ambiente) e CMTTM (trânsito).

Há impactos de vizinhança e de mobilidade urbana evidentes para estudos. O mesmo acontece com os ambientais e, especialmente os referentes ao Conselho do Patrimônio Histórico e Cultural. O tema da destinação e uso da MAESA é de absoluta pertinência legal das Secretarias através de consulta as seus respectivos Conselhos. A Comissão Especial do Prefeito não exclui a audiência prévia dos Conselhos Municipais acima citados.

A comissão foi formada pelo Prefeito, com maioria de representantes da Administração e de entidades sociais interessadas na partilha da MAESA. A doação de espaços do imóvel pode ser influenciada pelo período eleitoral/2016.

Há risco deste bem público ser ocupado, graciosamente, por entidades privadas beneficiárias, sem recursos próprios para manter as despesas condominiais e de conservação do prédio, gerando dependência direta do caixa da Prefeitura ou riscos de degradação.

A antiga Cantina Antunes é exemplo disso. A UAB, associação de entidades dos bairros, obteve um prédio do conjunto da Cantina, pelo qual nada paga e ainda recebe ajuda financeira do Município, de quem depende para conservação e reparos no imóvel.

Diferentemente, se espera de um imóvel desta magnitude que ele mude o perfil urbanístico desta cidade, a exemplo de importantes

zonas revitalizadas em grandes metrópoles. E que, para isso, esteja protegido contra a tentação de repasses ou doações açodadas e movidas por pretensões eleitorais.

Áreas como esta merecem um projeto de aproveitamento de usos urbanísticos, semelhante ao Cais Mauá em Porto Alegre, ou de outros exemplos, como a conhecida Corporación Puerto Madero, em Buenos Aires, com destinação para preservação de patrimônio histórico, cultura, lazer, turismo, comércio e desenvolvimento econômico e ambiental sustentável, podendo se valer de concessões ou parcerias público-privadas para tanto.

A referida Lei Estadual não contempla esta possibilidade. De outro lado, o Decreto Municipal (n. 17.284, 16.12.2014), criador da Comissão Especial por ato do Prefeito, é ambíguo. Enquanto a Lei Estadual requer projeto detalhado de ocupação, uso e definição de gestão do referido imóvel, com discriminação de ações e prazos de execução, o Decreto prevê, simplesmente, que a sua finalidade será analisar o uso do prédio da Metalúrgica Abramo Eberle S/A.

A análise do uso é uma coisa. Indaga-se: caberá à Comissão, além da análise de uso do prédio, apresentar o projeto detalhado de ocupação e ações para garantia da preservação e da recuperação? Ou deverá apresentar projeto de novas obras do complexo da MAESA, em todos os seus espaços?

Para a análise da Comissão Especial é essencial que seja compreendido o que se entende por requisito legal de uso especial de um imóvel do patrimônio público. São os bens que se destinam à execução dos serviços administrativos ou dos serviços públicos em geral (gabinetes de secretarias e demais serviços públicos). Uso especial de patrimônio público significa que aquele patrimônio, ao ser incorporado ao Município, estará indisponível a outros fins.

Dois membros da Comissão Especial reivindicaram espaços no prédio da MAESA: um para instalação do CTG Galpão Crioulo e outro para a “mídia comunitária” (Jornal Comunitário), anunciando uma lista maior de pretendentes. A ASSENCAR, associação carnavalesca, manifestou através da imprensa a sua pretensão em ocupar parte do imóvel para sede, quadra de ensaios e guarda e/ou montagem de

carros alegóricos do carnaval.

Sem alteração da Lei Estadual, nenhuma destas entidades privadas, sem fins econômicos e mesmo que possuam finalidade cultural, poderão ser atendidas. Porque são entidades estranhas à Administração Municipal.

Do ponto de vista das instalações, estão equivocados os quem acham que o imóvel, como se encontra, poderia, de imediato, ser transformado em ambientes ou salas individuais, e logo distribuídos sem a realização de obras de alto custo. A questão seguinte é saber de onde virão estes investimentos.

O Seminário sobre a MAESA, do mês de junho, ampliará a visão tubular e imediatista de quem se contenta com um projeto inversamente proporcional à grandeza do espaço destinado à planta urbanística de Caxias do Sul, atual e futura.

Chegamos ao meio do ano. Há muito a fazer e não haverá tempo para um projeto de qualidade que não se pareça a um mero esquiteamento do imóvel.

De outra parte, o Seminário do próximo mês despertará o melhor aproveitamento da área, quiçá complementada por sugestões de edificações que garantam a sustentabilidade econômico-financeira, do que poderia se converter em um provável empreendimento público-privado, desde que mantida a identidade histórico-cultural da MAESA.

Acontece, no entanto, que em razão da Lei comentada, estamos diante de uma afetação de um bem público de modo explícito, ou seja, por força de Lei.

Para que haja a mudança de destinação do imóvel da MAESA, é preciso a desafetação da destinação de uso público especial do citado dispositivo legal, possível mediante Lei.

Este nos parece o caminho apropriado, em razão do exíguo prazo e da carência de projeto urbanístico consistente. Uma emenda modificativa à lei da doação, que permita a chamada de concurso de experts, urbanistas, enfrentando temas comuns a projetos desta

natureza:

O projeto deve considerar o desenvolvimento, administração, gerenciamento e exploração, diretamente ou por meio de terceiros, do empreendimento compreendido pelo imóvel da MAESA. Para tais fins, sem prejuízo de outras atividades tendentes à realização de seus objetivos, é necessário:

racionalizar o uso urbanístico do solo, levando em conta a revitalização, remediação ambiental de áreas e cuidados com o patrimônio histórico, cultural e artístico;

planejar, administrar e controlar o desenvolvimento arquitetônico, urbanístico, artístico, histórico, comercial, cultural, turístico e de recreação social na área destinada;

captar recursos financeiros junto a instituições de crédito ou fomento, destinados à implantação, desenvolvimento e execução da atividade mercantil do empreendimento;

promover licitação pública e concurso para apresentação de projetos, nos termos da lei, visando a exploração ou aproveitamento dos respectivos espaços, ficando sob sua competência a elaboração dos editais para seleção de investidores privados;

promover e aprovar, na forma da lei, a concessão, arrendamento, cessão de uso de áreas ou outras formas de contratação administrativa, exercendo poderes de controle interno relativos à regulação, fiscalização, sanção, aplicação e arrecadação de multas e rescisão dos contratos;

selecionar e contratar, na forma da lei, corpo de profissionais ou consultores notoriamente capacitados para os estudos de racionalização do uso do solo, ambientais e de preservação do patrimônio histórico.

Em outras palavras, do ponto de vista econômico-financeiro, para atingir o objetivo de interesse público e sustentável, a Administração Municipal deverá atrair investimento da iniciativa privada, com um marco legal estável para concessões de áreas, definindo-se os usos permitidos e proibidos, inclusive podendo dispor de uma fração da

área para as pretendidas Secretarias Municipais.

O fato é que será preciso conseguir do Governador o tempo e as alterações da Lei compatíveis com o real interesse público do povo de Caxias do Sul.

Do contrário, o risco da partilha dos espaços, do esquadramento do imóvel de forma insustentável e sem recursos públicos e das entidades beneficiárias, é concreto e inevitável, sobretudo neste período pré-eleitoral.

Certamente, haverá pressão de segmentos dos movimentos sociais ou comunitários, ávidos pela tomada de posse parcial da MAESA.

Diante desse quadro, isso poderia levar o Prefeito, sob justificativa fácil e confortável, a aprovar uma destinação multiuso da Comissão Especial e, provavelmente, até violadora da lei de doação e descomprometida com o futuro.

A providência é enfática e pede urgência: alterar a Lei de doação com relação aos prazos e destinação de uso da MAESA.

Sem a prorrogação de prazo e revisão do tipo de projeto e usos da área, que possibilitem a atração de investimento, do tipo concessão ou parceria público-privada, a MAESA será subaproveitada e sujeita à ocupação de alto risco de sinistralidade e degradação deste patrimônio público.

Estão equivocados os que acham que o imóvel como se encontra poderá ser dividido e transformado em ambientes ou salas, do tipo “uso pronta entrega”. Esta forma, poderia onerar a população caxiense e dar um destino não adequado a uma área nobre do Município.

São algumas considerações sobre o tema, partidas de cidadãos residentes nesta cidade.

Caxias do Sul, 19 de maio de 2015.

*Marcus Vinicius Gravina
Gravina*

Maurício Salomoni

Como referido inicialmente o **Complexo da MAESA** será **concedido para a iniciativa privada, posto que a prefeitura lançou o Programa Municipal de Parcerias Público Privadas (Promp) e criou um Secretaria Municipal para esta finalidade.**

Ocorre que os espaços a serem concedidos constituem o complexo de 53 mil m² que abrigou a Metalúrgica Abramo Eberle SA, a Maesa, e a concessão objetiva a reforma, restauração, requalificação, manutenção e operação do prédio para operação turística, comercial e autônoma.

É lícito concluir-se, portanto, que o referido *Promp*, se de fato conceder a MAESA ao proveito da iniciativa privada, conduzirá o Prefeito Municipal Adiló Didomênico a incorrer em **desobediência às ordens liminares** exaradas na ação popular 1.14.0017322-1, que não foram desconstituídas, a saber "*para que o Município de Caxias do Sul, o Prefeito Municipal e o Estado do Rio Grande do Sul se abstenham de praticar atos lesivos ao patrimônio em questão*" e "*que todos os réus se abstenham de praticar qualquer ato que implique em fracionamento, modificação ou alienação do patrimônio objeto desta ação*", bem como da **Lei Estadual nº. 14.617, 08.12.2014**, que atribui finalidade pré-estabelecida à MAESA: (grifei)

Art. 2º “o imóvel 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.”

De acordo com a referida Lei “o Município deverá promover as ações necessárias à garantia da preservação e da recuperação do imóvel”. Obriga-se “a apresentar, no prazo de um ano o projeto detalhado de ocupação, uso e gestão do referido imóvel, com descrição de ações e prazos de execução” (art.3), e **o imóvel reverterá ao patrimônio do Estado no caso de destinação diversa da prevista na Lei ou descumprimento do prazo**

estabelecido.

Releva que essa lei estadual foi **autorizativa** da doação, de finalidade específica pré-estabelecida, de modo que não creio possa ser alterada já realizado o ato, modificando as condições da doação para uso do bem. O que pode é ser executada para reverter a doação se essas condições não forem observadas. O prazo para o Estado fazer isso judicialmente é de 10 anos.

Note V. Ex^a que a superveniência da Lei Estadual 15.742, de 30.11.2021, que modificou a Lei 14.617, não subtrai do imóvel (MAESA), já tombado, a sua natureza de bem destinado ao uso público especial, nada obstante o manejo do bem.

Ao contrário, exige que o estado do Rio Grande do Sul aprove qualquer projeto de ocupação, uso e gestão do referido complexo.

Bens de uso especial oportuno recordar, são bens, móveis ou imóveis, que se destinam ao uso pelo próprio Poder Público para a prestação de serviços.

A população os utiliza na qualidade de usuários daquele serviço. Ex.: hospitais, automóveis públicos, fórum, prédios públicos como a MAESA etc. Assim, compete a cada ente definir os critérios de utilização desses bens.

Não podem ser explorados, com LUCRO, pelo setor privado, mesmo quando concedidos.

Ademais, a doação de bens públicos imóveis é regulada pelo art. 17 da **Lei Federal 8666/1993** e a regra geral é que não pode haver doação de imóveis públicos sem a previsão de encargos de interesse também públicos pelo donatário, em prazo certo.

Ressalte-se que mesmo a mera revogação da Lei 14617 que autorizou a doação não operaria qualquer efeito, por que a lei que autoriza a doação é de **efeito concreto**, com natureza de ato

administrativo, que já exauriu seus efeitos. **Assim sendo, eventual revogação - ou alteração como feita pela Lei 15.742 - não retroage os seus efeitos, mas apenas impede que continue a produzir efeitos.**

Ou seja, havendo revogação, o doador (Estado do RGS) deverá providenciar a reversão pela via amigável ou judicial.

Portanto, salvo se admitirmos que o desejo do Prefeito Adiló Didomênico é realizar atos administrativos que eventualmente sujeitem a reversão da propriedade da MAESA ao Estado do Rio Grande do Sul, o que não parece ser o caso mesmo diante da circunstância política dele integrar o mesmo partido do Governador, **não se vislumbra ser legalmente possível a realização da PPP festivamente anunciada.**

ANTE O ACIMA EXPOSTO, **REQUER-SE** a V. Ex^a tome as providências que entender cabíveis, iniciando, após determinar a abertura de inquérito civil, por:

- solicitar ao Sr. Prefeito fornecer cópia de todo o procedimento administrativo que trata do Programa Municipal de Parcerias Público Privadas (Promp), especificamente no que toca a anunciada concessão da MAESA à iniciativa privada e estimativa de gastos do Município com essa empreitada;
- solicitar ao Sr. Prefeito fornecer cópia de todo o procedimento administrativo que tratou da criação de uma nova Secretaria de Parcerias Estratégicas, as "parcerias" tratadas desde a sua criação há poucos meses, além do trato da MAESA, e o custo de criação e operacional, mensal, da referida;
- solicitar ao Sr. Prefeito o processo administrativo e decreto de tombamento da MAESA;

- solicitar as matrículas nº 861, 1.500 e 4.130 ao Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul;
- solicitar os autos da AÇÃO POPULAR em face do Município de Caxias do Sul e do Estado do Rio Grande do Sul, que tomou o nº 1.14.0017322-1;
- Solicitar a intervenção da Procuradoria-Geral do Estado do RGS neste processo administrativo.

POR FIM, recomende V. Ex^a ao Município e Caxias do Sul cancelar o programa de parceria proposto, sob pena de não o fazendo-se ajuizar-se ação civil pública com essa finalidade.

Pede-se deferimento.

Anexam-se documentos.

Segue a identificação e assinaturas dos requerentes,

Caxias do Sul, 3 de março de 2023.

Peticionários:

Ricardo Fabris de Abreu