

Retrofits também são opção nos residenciais

Edifícios modernizados ainda são pouco adotados pelo mercado da capital paulista

Gustavo Coltri

Morar em um edifício antigo pressupõe a convivência com sua história e, muitas vezes, limitações. Mas não necessariamente com instalações obsoletas, graças ao retrofit. O conceito, que prevê a remodelação de prédios, mais aplicado em edifícios corporativos, avança pouco a pouco para o terreno dos residenciais e com variadas condições de preços.

Desde janeiro de 2010, 324 unidades em edifícios totalmente reformados foram colocadas à venda na região metropolitana como lançamentos, de acordo com dados da Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio (Embrasp). Estavam distribuídos em seis condomínios, cinco deles na capital.

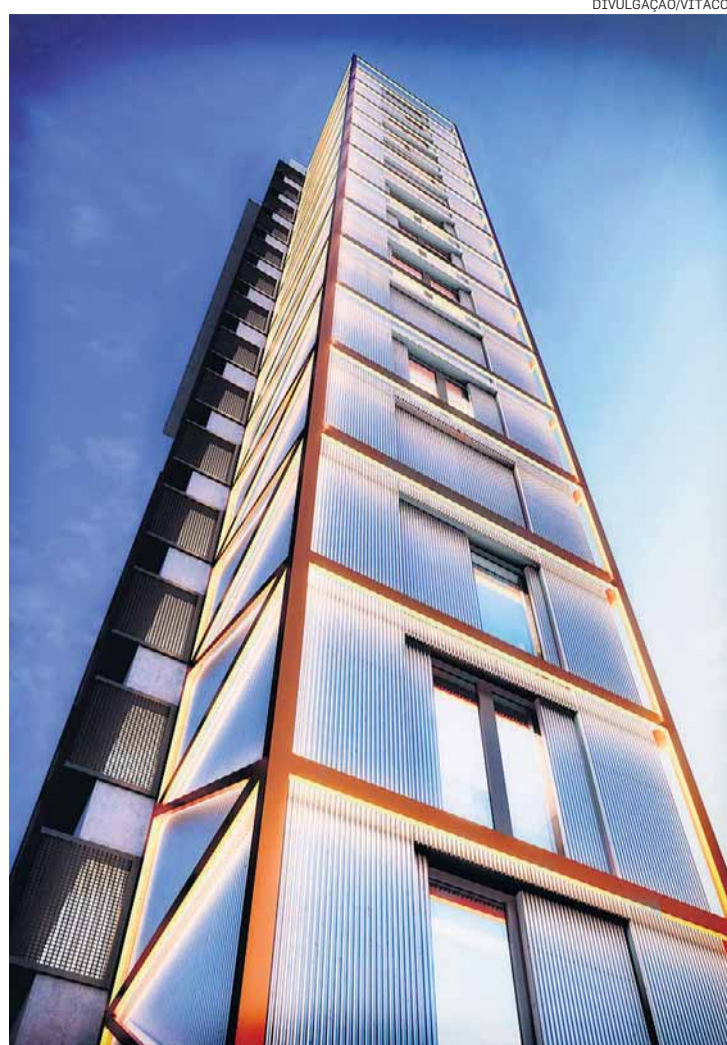
Outros empreendimentos, normalmente de pequenos construtores e com menos recursos para ações de marketing, são comercializados diretamente no mercado de imóveis prontos. “Muitas vezes, são feitos retrofits em prédios que antigamente tinham uso de flat ou de hotel”, diz o consultor de novos negócios da imobiliária Pronto! Imóveis, Fernando José “Salinas” Martins.

A localização em regiões centrais, verticalizadas e com boa infraestrutura, é o principal fa-

tor de atratividade dos empreendimentos reformados – já que a construção de novos conjuntos pode tornar os imóveis muito caros. O ponto privilegiado foi, aliás, o motivo da aquisição de Lindomar Queiroz, de 44 anos, no edifício Vanguard Ipiranga, em reformulação na região central. “Ele fica próximo a metrô e linhas de ônibus, em uma área com grande potencial de valorização, principalmente devido ao atual processo de revitalização do centro da cidade.”

Iniciativa da HM Engenharia, o edifício possui unidades com metragens de, ao menos, 25 metros quadrados, incluindo studios, apartamentos de um e de dois dormitórios, além de unidades duplex. Esse empreendimento possui itens de lazer como cineclube, SPA, lavanderia coletiva, lan house, espaços office e para crianças.

Nem sempre os retrofits têm condições de abrigar tantas opções nas áreas comuns. Segundo o proprietário da construtora Centro Vivo, Henrique Staszewski, edificações mais antigas muitas vezes não oferecem garagem ou espaços livres para lazer. A empresa moderniza, em geral, prédios com poucas unidades na área central de São Paulo, sem modificar radicalmente os aspectos dos imóveis. Atualmente, a Centro Vivo fi-



Cara nova. Conjunto nos Jardins terá fachada de alumínio

PARA ENTENDER

O que quer dizer retrofit?

O conceito de retrofit envolve a requalificação total de uma edificação. A estrutura do prédio é mantida, mas os sistemas hidráulico, elétrico, os revestimentos internos e externos, os desenhos de planta são modernizados para os padrões atuais. Essas

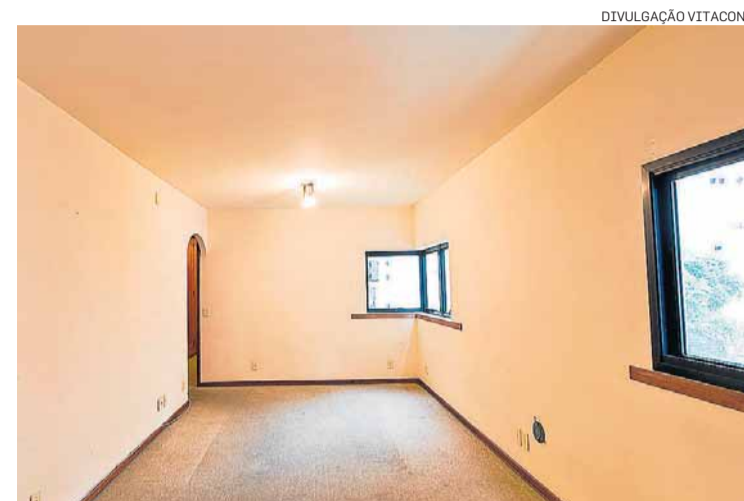
adaptações ajudam a reduzir os gastos de manutenção das propriedades e a valorizar as unidades imobiliárias.

Inicialmente, o termo retrofit restringia-se apenas a edifícios comprados por construtoras, remodelados e colocados novamente à venda. Hoje, ele foi expandido também para as alterações prediais promovidas pelos condomínios em conjunto.

naliza a reforma no condomínio Ricardo Marques, na Rua Amaral Gurgel, 20. Antes abandonado, agora mantém o charme de seus mais de 60 anos com o conforto de um edifício novo – tem novas estruturas elétrica e hidráulica, esquadrias e revestimentos mais atuais e pintura

renovada nas paredes.

O metro quadrado em apartamentos mais compactos, com 46 m², têm custo de R\$ 4,5 mil, até 20% a mais do que imóveis de mesma idade no entorno, mas bem menos do que alguns lançamentos no centro de São Paulo, que são ofertados por



Sala. Antes, janelas pequenas; agora, vão imenso (no topo)

mais de R\$ 10 mil.

“Sempre que uma pessoa for comprar um apartamento em um retrofit, é importante ver a documentação do imóvel e verificar se a empresa é idônea”, afirma Staszewski. O processo de aprovação de projetos na Prefeitura é complexo e burocrático, segundo ele. “O IPTU, o alvará de construção, o habite-se, a planta e a matrícula do imóvel não devem ter discrepâncias de dados.” Para especialistas, a dificuldade de viabilizar os projetos decorre principalmente das restrições impostas pela legislação (veja mais no texto abaixo).

Em regiões nobres da capital, a diferença de preços dos retrofits não é o diferencial em relação aos lançamentos. Nem a estética difere os edifícios modernizados dos novos. A incorporadora Vitacon lançará este mês, nos Jardins, o VN Alameda Campinas, que implementará uma mudança radical em um

prédio acanhado construído nos anos 1980. O projeto terá apartamentos de um dormitório, com 50 m², e de dois dormitórios, com 70 m². O metro quadrado no empreendimento custa entre R\$ 16 mil e R\$ 19 mil, segundo a empresa.

O arquiteto Guilherme Torres, responsável pelo projeto, derrubou as pequenas sacadas do edifício antigo e priorizou as aberturas nos apartamentos para ampliar a luminosidade e a ventilação das unidades.

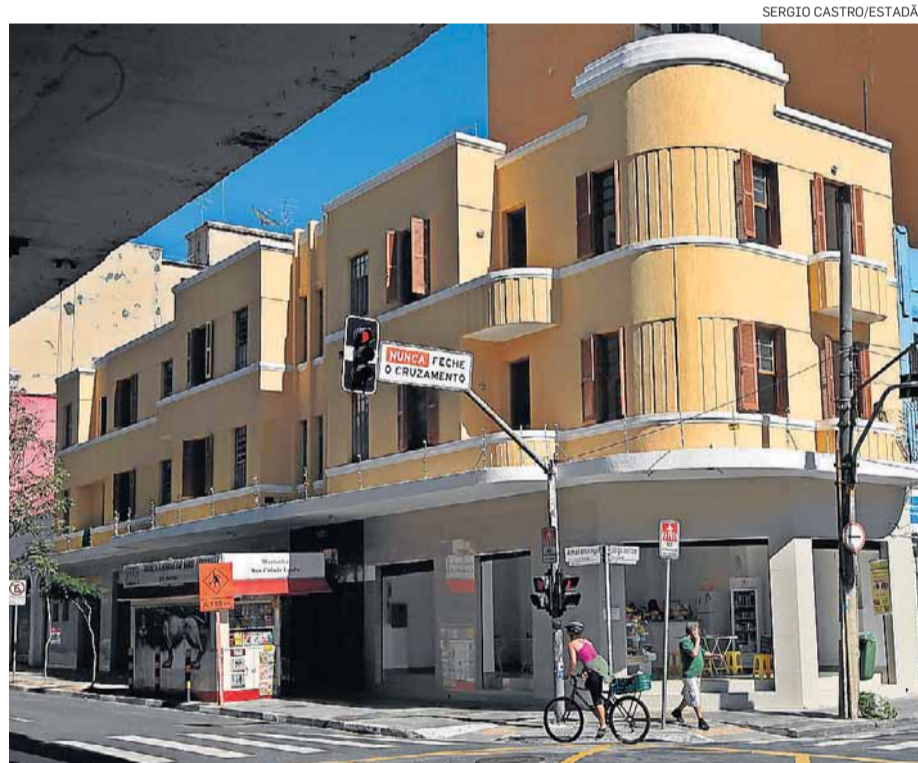
Na sala dos apartamentos, por exemplo, ele transformou duas pequenas janelas em um grande vão. Por fora, ele também conferiu um ar sofisticado ao projeto, revestindo a fachada com alumínio. “Eu queria que eles saísse do visual ogro e que passasse e a ser uma referência na região”, conta.

A investidora Telma Veras acreditou no projeto da Vitacon e terá uma unidade de 50 m² no edifício. “Apesar da cultura do retrofit pouco difundida no Brasil, a localização é um ponto muito forte.” Ela viveu mais de 20 anos na Inglaterra e está acostumada com o conceito. “Em Londres, é difícil construir prédios novos, porque muitas áreas da cidade são tombadas.”

OVN Alameda Campinas será entregue de 12 a 14 meses após o início das obras. De acordo com o CEO da incorporadora, Alexandre Lafer, o prazo mais curto de construção é uma das vantagens dos retrofits em relação aos lançamentos. Os apartamentos do edifício serão entregues com mobília e alguns itens domésticos como um frigobar e um micro-ondas.



REPRODUÇÃO/GOOGLE STREET VIEW



SERGIO CASTRO/ESTADÃO

No centro. Edifício na Rua Amaral Gurgel mantém estilo tradicional, mas amplia conforto e eficiência para os moradores

“A localização é um ponto muito forte a favor do empreendimento, nos Jardins”

Telma Veras, investidora do VN Alameda Campinas



MÁRCIO FERNANDES/ESTADÃO

Legislação é entrave para a popularização do modelo

◆ Especialistas defendem regra específica para edificações em reforma, ainda inexistente na cidade de São Paulo

◆ A legislação restritiva, o excesso de burocracia e a característica dos empreendimentos residenciais, com muitos proprietários, são alguns dos empecilhos para o desenvolvimento do mercado de retrofits em São Paulo, de acordo com especialistas.

Na opinião do presidente no País da Federação Internacional das Profissões Imobiliárias (Fiabci-Brasil), Basílio Jafet, a maior dificuldade dos projetos de reforma é a obrigatoriedade de adequar, de forma integral,

os imóveis às regras aplicadas atualmente aos empreendimentos novos. “Como vamos colocar dupla porta corta-fogo em alguns edifícios que não têm a escada de emergência como se faz hoje em dia? Esse tipo de engessamento tem de ser reformulado se quisermos popularizar os retrofits”, alega.

Jafet conta que, nas grandes e antigas cidades do mundo, os processos de recuperação de áreas centrais e degradadas tiveram fundamental participação do poder público. “Houve incentivos tributários, investimentos em infraestrutura, incentivos por meio de permissões de construção que fizeram as pessoas olharem para a possibilidade das reformas.”

O atual presidente do Sindicato

da Habitação de São Paulo (Secovi-SP), Claudio Bernardes, também construtor no mercado paulistano, promoveu a remodelação de dois empreendimentos em São Paulo na última década. “Para um deles, que era um hotel onde estávamos fazendo mudanças estruturais, a aprovação na Prefeitura demorou mais de um ano. Se quisermos impulsionar o retrofit no centro de São Paulo, precisamos de uma legislação específica para esse assunto.”

Quando os moradores promovem as mudanças, há ainda mais dificuldades, de acordo com o engenheiro Anderson Benite, diretor do Centro de Tecnologia de Edificações (CTE). “Há a questão da ocupação dos imóveis, e as convenções de



DIVULGAÇÃO/ROSSI

Rossi Parque Laranjeiras. Prédio centenário renovado

condomínio impõem uma série de restrições”, diz. A alteração das fachadas, por exemplo, exige, na maior parte das convenções, aprovação de 100% dos proprietários.

Outro problema, de acordo com Benite, é causado pelos incorporadores. “Os prédios não são construídos para serem reformados. Por exemplo, as instalações hidráulicas são todas

chumbadas na alvenaria. Se quebrar um registro, a pessoa tem de quebrar tudo.” Se fossem adotados shafts – caixas com acesso externo, instaladas nas paredes para abrigar as tubulações –, não haveria o problema.

Benefícios. Com nova infraestrutura, os retrofits, se bem realizados, podem reduzir os desperdícios e os gastos dos condomínios. Por outro lado, eles valorizam as unidades e a região dos empreendimentos.

“Esses imóveis normalmente têm história. Recuperá-los é fazer um bem para a cidade”, diz o diretor da regional da incorporadora Rossi no Sul, Gustavo Kosnitzer. No Rio de Janeiro, a empresa transformou dois prédios históricos – um deles do século XIX – em parte de um grande complexo residencial, o Rossi Parque Laranjeiras, com 152 unidades de 60 m² a 206 m².