



O arquiteto Carlos Warchavchik em frente ao Mina Klabin, projetado nos anos 1930 por seu avô, Gregori Warchavchik, e atualizado

QUANDO VALE A PENA INVESTIR EM RETROFIT

Obras de atualização de prédios antigos valorizam imóveis; intervenções precisam ser aprovadas por todos os moradores

JÚLIA ZAREMBA
DE SÃO PAULO

O retrofit é um meio termo entre a reforma radical e a obra de restauração. O objetivo é atualizar uma construção antiga para a vida moderna, sem abrir mão de características históricas. A intervenção não é simples de ser realizada e, em certos casos, precisa ser aprovada por todos os condôminos.

Renovação de fachada, criação de áreas de lazer, atualização de sistemas de segurança e troca de sistemas elétricos e hidráulicos são algumas das mudanças feitas para modernizar um prédio.

A autenticidade do imóvel não pode ser esquecida. "A marca do tempo é o que dá qualidade à construção", diz Haroldo Gallo, professor de arquitetura da **Unicamp**.

Além de melhorar a vida dos moradores, o retrofit também valoriza os apartamentos, afirma Sergio Neto, que é diretor de condomínios do Secovi-SP.

Ele estima que, após a conclusão das obras, um imóvel valorize de cinco a dez vezes a quantia que o proprietário investiu na reforma. Por exemplo, se pagou R\$ 30 mil, a casa pode valer até R\$ 300 mil a mais no final.

A valorização vai depender principalmente do tamanho da intervenção e da região em que o edifício está localizado. "É um investimento com retorno garantido", diz Neto.

Felipe Grifoni, sócio da imobiliária Refúgios Urbanos, especializada em imóveis antigos, conta que uma das questões que mais desanimam possíveis compradores são instalações antigas. Por outro lado, vagas de garagem, fachada bem conservada e estruturas de lazer atraem clientes.

O arquiteto Carlos Warchavchik decidiu revitalizar em 2010 o edifício Mina Klabin, na região central de São Paulo, projetado na década de 1930 pelo seu avô, Gregori Warchavchik (1896-1972), um dos nomes de referência quando se fala em arquitetura modernista brasileira.

A construção, composta por cinco andares e 12 apartamentos, cada um com área entre 60 e 100 metros quadrados, estava bem degradada.

A reforma incluiu recuperação da fachada, conserto dos elevadores, troca de instalações e das estacas na fundação. Em menos de seis me-

ses, o arquiteto conseguiu vender dez apartamentos. Cada unidade foi comprada por um valor entre R\$ 300 mil e R\$ 500 mil.

O retrofit custou cerca de R\$ 1 milhão: "Seria uma irresponsabilidade deixá-lo no es-

tado que estava. Queria que ficasse bonito como antes."

A revitalização não precisa ser feita de uma só vez. "Pode ser mais viável para os moradores fazê-la de forma parcelada", diz Neto.

Há 15 anos, o prédio em

que vive o advogado Rodrigo Oliveira, 42, nos Jardins, passa por atualizações pontuais. As grades da entrada do condomínio foram trocadas por portões de vidro, o hall foi revitalizado e uma academia começou a ser construída.

O edifício, da década de 1960, tem 30 apartamentos de 190 m² divididos em 15 andares. "O valor da taxa de condomínio nem teve que ser alterado para cobrir os gastos. O fundo de obras deu conta", lembra Oliveira.

Obras de retrofit podem ser pagas por meio de uma arrecadação extraordinária entre os moradores, segundo Ricardo Karpát, diretor da Gábor RH, empresa que dá treinamento para síndicos.

CONSENSO

Para fazer uma obra de retrofit mais radical, que envolva a mudança de fachada ou de destinação de uma área, não pode haver discórdia: todos os moradores devem concordar com a intervenção.

Mudanças menos drásticas, como atualização de sistemas de segurança e troca de instalações antigas, podem ser aprovadas por dois terços dos moradores, segundo Karpát. "Dependendo do valor envolvido, é mais seguro contar com a aprovação de mais condôminos", diz.

O arquiteto Roberto Candusso assinou o projeto de retrofit de um edifício nos Jardins que incluiu a criação de varandas de 40 metros quadrados para cada um dos 21 apartamentos. Ele próprio vivia no local. "Faltava uma área externa", afirma.

Durante as discussões sobre a reforma, que duraram cerca de seis meses, dois moradores não concordaram com a proposta. No fim das contas, um deles acabou convencido, e os outros dividiram os gastos que seriam pagos pelo segundo. As obras duraram mais de dois anos e custaram em torno de R\$ 175 mil por apartamento.

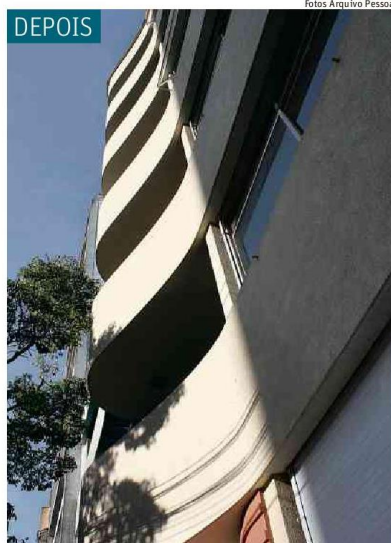
Para convencer todos os condôminos sobre os benefícios da reforma, a solução é apostar na política. "O síndico deve fazer corpo a corpo: conversar com moradores, falar sobre a valorização e citar exemplos de outros prédios", explica Karpát.

Imprevistos surgidos ao longo da obra, como a descoberta de colunas d'água e canos de esgoto, também podem ser um desafio. "A construção nunca está como no projeto original, então é preciso ter agilidade para dar uma solução", diz Anderson Freitas, professor de arquitetura da Escola da Cidade.

Para que tudo corra bem, segurança e organização são fundamentais. Isso inclui a interdição de algumas áreas e a elaboração de um cronograma para reduzir o impacto na vida dos moradores. "Há um ônus antes do bônus", afirma Francisco Cardoso, do departamento de engenharia civil da USP.



Edifício Mina Klabin (década de 1930), no centro de São Paulo, antes do retrofit (à esq.) e depois da revitalização



Edifício Marambaia, nos Jardins, antes (à esq.) e depois da reforma, que envolveu a criação de varandas de 40 m²

