

Retrofit restaura prédio antigo

Medida deve passar por avaliação e aprovação de todos os moradores

Folhapress

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**.

Valorização

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.

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.

Reformas pontuais

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 Rodri-

go Oliveira, 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.

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 Karpat. “Dependendo do valor envolvido, é mais seguro contar com

a aprovação de mais condôminos”, diz.

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 Karpat.

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.



FOTO: DANIEL VERRA, FOLHAPRESS