

A hora do 'retrofit'

DF- Brasília

Carlos R. Moura

ENGENHEIRO CIVIL E PRESIDENTE DA
FEDERAÇÃO BRASILEIRA DAS ASSOCIAÇÕES
DE ENGENHEIROS E DO CLUBE DE
ENGENHARIA DE BRASÍLIA

Brasília está às vésperas do seu cinqüentenário. É chegada a hora do *retrofit*. O termo *retrofit* é usado para definir a modernização de prédios antigos.

A grande maioria das projeções do Plano Piloto, não só da Asa Sul, como também da Norte, já estão construídas, algumas há mais de 30 ou 40 anos. Muitos síndicos estão realizando obras de adaptação das instalações hidráulicas às novas exigências da hidrometração individualizada,

medida que induz à economia, pois cada unidade passa a pagar pelo que consome efetivamente, eliminando o rasteio propiciador de desperdício. Além disso, a própria idade das instalações hidráulicas e elétricas pode estar a recomendar sua reforma. Mas o *retrofit* não se limita a isso. É um verdadeiro trabalho de modernização que pode incluir até a recuperação estrutural, se necessária, bem como a repaginação de fachadas e outras melhorias. Em alguns casos pode-se pensar, também, na construção de equipamentos comunitários, como salão de festas, academia de ginástica e piscina.

Um trabalho de modernização que pode incluir até a recuperação estrutural

A vantagem é que só se vai fazer o que for desejado pelos condôminos, diferentemente de um prédio novo que muitas vezes oferece facilidades que acabam subutilizadas, por não se concretizar sua expectativa de uso.

A reforma das instalações prediais é fundamental por possibilitar economias, além de permitir novos ítems de

conforto. Assim, pode-se cogitar da tubulação para gás canalizado, instalação para aquecimento solar, ar condicionado central, ou, simplesmente, reforço da carga elétrica para propiciar a ligação de equipamentos que não eram muito difundidos há alguns anos, como: lava-louças, "home theater", e os micro-computadores com seus periféricos. É possível, ainda, se pensar no aumento da eficiência energética, mediante a melhoria das condições de iluminação e ventilação natural, em alguns casos.

A grande vantagem do "retrofit" é a valorização do imóvel. O mercado conside-

ra que o retorno é da ordem de cinco vezes. Assim, para cada dez mil reais investidos na recuperação predial, o imóvel acresce cinqüenta mil em seu valor.

Em São Paulo, existe um condomínio antigo cujos apartamentos valiam cerca de R\$ 180 mil; hoje, graças à remodelagem feita, não são vendidos por menos de R\$ 270 mil.

O bairro do Soho, em New York, onde existem incentivos econômicos à realização do "retrofit", é um exemplo do sucesso da medida. Praticamente todos os edifícios foram remodelados. Ganha o proprietário morador e a própria cidade.