

Jornal da Tarde  
www.jt.com.br

São Paulo,  
Sábado,  
6 de junho de 2009

# JT

## Construção

PARA ANUNCIAR (11) 3855-2001

# Retrofit

Estilo de reforma que atualiza imóveis antigos sem alterar as características originais do prédio ganha espaço

Hall de entrada do  
Cine Marabá, no Centro, com  
mais salas, mas a mesma cara

## Matéria de capa

# Nova vida a velhos prédios

**Cine Marabá, na Avenida Ipiranga, indica que o retrofit pode ser opção em áreas centrais**

**MARÍLIA ALMEIDA**

[marilia.almeida@grupoestado.com.br](mailto:marilia.almeida@grupoestado.com.br)

Como fazer com que um cinema da década de 1940 mantenha o clima da Cinelândia paulista, que abrigava salas de exibição no eixo da Avenida São João, no Centro, e, ao mesmo tempo, criar um cinema moderno? Por meio de um retrofit, tipo de reforma que moderniza ou modifica o uso da edificação sem, no entanto, alterar sua estrutura.

Essa solução pode ser impulsionada pela valorização de preços de terrenos para novos empreendimentos, quando o preço da reforma é compatível com

**O retrofit pode ser uma solução para revitalização do Centro da cidade**

o da construção de uma nova; e pela valorização de regiões na cidade, onde a falta de terrenos inviabiliza a manutenção de prédios antigos e a reforma aproveitada o potencial do imóvel.

Outro uso do retrofit pode ser o de revitalizar áreas centrais, ao reformar imóveis tombados pelo Patrimônio Histórico, como o projeto de reforma e restauro do Cine Marabá, reaberto na semana passada na Avenida Ipiranga. O objetivo da construção era restaurar as características do edifício da época e modernizá-lo, porém, mantendo a fachada, piso do hall e cor de colunas, solicitações do Departamento do Patrimônio Histórico.

Para isso, o procedimento foi cirúrgico. No piso, por exemplo,



Acima, a cor das colunas do hall foi restaurada. Ao lado, paredes curvas imprimem a assinatura de Ruy Othake

## NÚMEROS

**R\$ 8 milhões**

DE CUSTO

» Foi o gasto na reforma do Marabá pela PlayArte

**11**

MESES

» Duro a a reforma assinada pelo arquiteto Ruy Othake

**3**

ANOS

» Duro o trâmite do projeto na Prefeitura da cidade

foi retirado o granito por cima do parquê, e, nas colunas do hall de entrada e mezanino, foram retiradas cerca de dez camadas de tintas até ser encontrada a cor original, bege. Apesar de nenhuma parede poder ser derrubada, outras foram construídas. A maior mudança foi a divisão da antiga sala de cinema. A plateia inferior foi dividida em três salas e, a parte superior, em duas. Ou seja, o que era uma sala com 1.655 lugares virou cinco com 1.022. A mesma coisa aconteceu com a cabine de projeção, que é, ao mesmo tempo, interligada, pois é possível passar uma cópia do filme em duas salas, simultaneamente.

Como a modificação de uso está ligada ao Plano Diretor da cidade, e o tombamento às exigências técnicas de órgãos municipais – ou seja: dependem de aprovação da Prefeitura –, o trâmite pode se estender. O projeto de renovação do Cine Marabá, tramitou por três anos para atender às especificações técnicas. ::

## EXPEDIENTE

Editora-Chefe responsável: Claudia Belfort | Editora de Economia: Denise Juliani | Redator do JT Imóvel: Reynaldo Gollo | Reportagem: Marília Almeida - Sede e parque gráfico: S.A. O ESTADO DE S. PAULO  
Avenida Engenheiro Caetano Álvares, 55 - CEP 02598-900 - São Paulo - SP - Caixa Postal 24.39 CEP 01060-970-SP Telefone 3856-2122 (PABX) - Fax 3856-4555 - jt web: www.jt.com.br - e-mail: jt@jt.com.br

## Matéria de capa

### Retrofit pode ser feito em imóveis residenciais, mas deve ser aprovada em assembleia

● Tendência internacional, o retrofit começa a aparecer na cidade, após ser utilizado em maior escala no Rio de Janeiro, pois os edifícios de lá são, em média, mais antigos e já atingiram 50 anos. Para que haja necessidade de retrofit, os prédios devem ter pelo menos de 20 a 30 anos. Na cidade, eles se concentram em bairros tradicionais, como Higienópolis, além da região da Avenida Paulista, e caminha para bairros como Morumbi e Moema.

Angélica Arbex, gerente da Lello Condomínios, diz que a revitalização geral, que inclui atualização elétrica e hidráulica da edificação e inclui acessibilidade, é a mais comum em edifícios residenciais. "Em condomínios de alto padrão, com atualização de fachada e até mobiliário, estimamos que a valorização é de cerca de dez vezes o que foi inves-

### O retrofit pode estimular a venda de unidades e mudar perfil de moradores

tido. Ou seja, uma obra que custe R\$ 5 mil por condômino pode valorizar o imóvel em R\$ 50 mil."

Porém, ela lembra que, pelo alto custo, a reforma vale para condomínios em áreas valorizadas e sem terrenos. "Fora isso, podem ser feitas obras menores, como atualização hidráulica."

A decisão pela reforma será decidida em assembleia, e a empresa de arquitetura faz um mapeamento de intervenções. "Dentro dos apartamentos, elas geralmente são rápidas, de cerca de um mês, e dizem respeito principalmente à colocação de novos pontos de rede elétrica. Geralmente, são três reuniões até chegar a um consenso. A partir daí, inicia-se a arrecadação."

Em um prédio comercial de oito andares e poucas unidades em frente ao Parque Ibirapuera, o Panorama, a mudança de uso para residências passou por um projeto de integração da área social com o entorno, e varandas



Prédio Panorama, nos Jardins, hoje: reforma mudou o uso de 'comercial' para 'residencial' para aproveitar valorização do Ibirapuera

foram criadas. "Como edifício comercial na região, ele perdeu a razão de ser e transformou-se em prédio residencial com apartamentos de alto padrão", descreve Paulo Sérgio de Oliveira, diretor da Método Engenharia, responsável pela reforma.

O síndico Marcos Couto, 48 anos, conta que optou pela reforma quando a fachada de duas torres com 36 unidades na Rua Cardoso de Almeida, em Perdizes, começou a estufar após 16 anos. Como consequência, os acabamentos, em pastilhas, começaram a cair. "Não achávamos pastilhas iguais até que resolvemos trocar por cerâmica moderna. Depois, também resolvemos modernizar o térreo e o hall com porta automática e mobiliário."

Couto constatou uma valoriza-

ção das unidades de 30% a 40% após a reforma e mudança no perfil dos moradores. "Atrámos mais jovens, pois é difícil ter grande área de lazer na região, e foram vendidos dez apartamentos", afirma. A reforma foi feita durante quatro anos e custou R\$ 25 mil.

O arquiteto Sérgio Athié lembra que o retrofit pode atualizar prédios comerciais com a colocação de piso elevado, renovação do sistema de ar condicionado e colocação de sprinters, além de luminárias de alta eficiência, substituição de pontos elétricos e forros removíveis. "O maior problema de prédios antigos são vidros simples, sem antirruído. Além disso, para o uso de computadores é necessária uma carga elétrica compatível e distribuição de cabeamento." ::

# Valor aumenta até 30%

DIVULGAÇÃO



Prédio Panorama, nos Jardins, antes: deslocado do visual cada vez mais moderno do bairro