

## Retrofit: Um Conceito de Técnicas no Processo de Reabilitação Urbana

### Informações do Artigo

*Histórico:*

*Recebimento: Setembro 2015*

*Revisão: Setembro 2015*

*Aprovação: Setembro 2015*

*Palavras-chave:*

*Retrofit*

*Sustentabilidade*

*Revitalização*

### 1. Introdução

Aqueles que lidam com o mundo da construção civil talvez nunca tenham ouvido falar de retrofit como nos últimos tempos. O termo em inglês pode ser também transcrito como recuperação, manutenção, restauração, reforma, readequação, reconversão, reciclagem, recomposição, reabilitação ou revitalização de edificações.

Apesar de atual, o tema vem evoluindo desde o século passado, pois com o crescimento demográfico das cidades criou-se o cenário de transformar o espaço urbano em um espaço qualificado contemporâneo.

Por outro lado, também é preciso considerar o advento das novas tecnologias e materiais, como o uso de climatização em larga escala e o aumento das áreas sociais comuns nas edificações. Assim, um alto grau de intervenções será exigido para uma melhor adaptação às demandas destes novos aparatos construtivos

para evitar o descarte de edificações, que não teriam condições patrimoniais ou históricas.

Mas por que 'retrofitar' em vez de fazer um prédio novo? Verifica-se que é muito mais viável revitalizar, observando o ciclo de uso da benfeitoria, mesmo nas edificações que foram projetadas segundo um período de uso, ou então pertencem a um conjunto histórico.

Figura 1 – Construção em Castelo Branco, Portugal



Outro aspecto a ser considerado é o da sustentabilidade, necessária em função da exaustão dos recursos naturais, ou pelo inadequado descarte urbano, exigindo regras de reuso e transparência nas ações de readequação

predial. Portanto, em um bem antigo edificado ou a ser construído, deve-se ter como primeiro objetivo a sua futura manutenção e reabilitação, pois todos os bens edificados devem ser entendidos como reutilizáveis.

## **2. Conceitos vinculados ao retrofit/reabilitação**

O retrofit é um termo técnico utilizado nas áreas da engenharia e da arquitetura, que significa atualização tecnológica, a fim de valorizar edifícios antigos prolongando a sua vida útil, seu conforto e funcionalidade, a partir da incorporação dos avanços tecnológicos, com a utilização de materiais contemporâneos. O seu conceito não se limita à restauração de edifícios antigos de valor arquitetônico e tombados pelo patrimônio histórico, pois benfeitorias de poucos anos podem necessitar de alterações em seus sistemas, sendo isto diferente de uma reforma para modernizar - potencializar - a edificação, ou acrescentar elementos tecnológicos que podem substituir/alterar os componentes ou até o uso da edificação.

## **3. Elucidando conceitos de reabilitação em obra**

Para entender o processo de reabilitação é importante perceber a diferença entre alguns de seus termos, muitos destes utilizados de forma equivocada. A seguir, algumas definições de modo a elucidar os conceitos.

A conservação tem caráter sistêmico e corresponde ao conjunto de ações destinadas ao prolongamento do desempenho da edificação, auxiliando o processo de controle do ciclo; a construterapia é um procedimento que visa às especificações para recuperação e eliminação dos problemas patológicos das edificações; o diagnóstico é a descrição do problema patológico incluindo sintomas, causas, mecanismo e caracterizando a gravidade do problema; a manutenção é o conjunto de ações com o objetivo de reduzir a velocidade de deterioração dos materiais e de partes das edificações, subdividindo-se nas modalidades preventiva e corretiva.

A modernização refere-se à atualização tecnológica nos principais elementos de um sistema, um bem ou equipamento, instalando os componentes mais modernos e seguros disponíveis no mercado nos dias atuais; a profilaxia é o conjunto de procedimentos com vistas à correção de anomalias em materiais e equipamentos para aperfeiçoar ou dar segurança; a reabilitação refere-se às ações com o objetivo de recuperar e beneficiar edificações, por meio de mecanismos de atualização tecnológica; a reconstrução é a renovação total ou parcial de construções desativadas ou destinadas a complementar um bem construído; a recuperação compreende a correção das patologias de modo a reconduzir a edificação ao seu estado de equilíbrio; a reforma é a intervenção que busca o retorno à forma inicial do uso da benfeitoria; os reparos são intervenções pontuais de anomalias localizadas.

A restauração corresponde a um conjunto de ações desenvolvidas de modo a recuperar a imagem, a concepção original ou o momento áureo da história da edificação, cuja expressão tem sua utilização no que se refere a intervenções em obras tombadas.

O retrofit é a atualização tecnológica, prolongando a vida útil, conforto e funcionalidade dos bens, incorporando os avanços tecnológicos através da utilização de equipamentos/materiais contemporâneos, mas respeitando o projeto original.

A revitalização abrange conjunto de medidas para uma reabilitação com um novo grau de eficiência em uma construção. São ações que surgem com o objetivo de aplicar a determinada área novos parâmetros, conferindo-lhe vida econômica e social, e permitindo sua usabilidade.

As definições citadas são baseadas em trabalho original de Eduardo Qualharini apresentado na Conferência de Construção e Reabilitação Sustentável de Edifícios no Espaço Lusófono 2011.