

Pedro Kenicke: Existe legislação do retrofit em Curitiba?

25/07/2023

Paulo Mendes da Rocha disse, certa vez, que quem tem medo do centro, tem medo da liberdade. A conclusão do renomado arquiteto brasileiro é o mapa do caminho dos projetos de reabilitação das edificações nas áreas centrais das grandes cidades, o chamado retrofit; e Curitiba acompanha a tendência.



Reabilitar ou requalificar o uso de um edifício seja ele

residencial, seja empresarial revitaliza uma área que, comumente, está ociosa, mas é estruturada com comércio, com equipamentos públicos, com transporte coletivo e, geralmente, próximo ao trabalho.

As pessoas são mais livres quando providas por todos os benefícios que a zona urbana pode oferecer. Em contrapartida, o ócio habitacional leva à degradação de edificações e da paisagem. A degradação leva ao afastamento das pessoas depois do horário comercial, e o afastamento aumenta a insegurança do centro. Revitalizá-lo, por conseguinte, é torná-lo um "distrito próspero": quando as pessoas se sentem seguras e protegidas na rua em meio a tantos desconhecidos, pois quanto mais "olhos nas ruas", mais segurança, seguindo a tese de Jane Jacobs [1]. O retrofit de edificações, transformando prédios empresariais em residenciais de uso misto, devolve o centro à população.

Há exemplo na cidade de São Paulo. Lei de 2021 que institui o programa "Requalifica Centro", seguindo o Código de Edificações, de 2017, tem incentivos específicos para a reabilitação de imóveis, como não computar áreas comerciais nos térreos e terraços ou o não pagamento de contrapartida financeira em caso de mudança de uso da edificação. Essas alterações ficaram mais facilitadas a partir da alteração do Código Civil, em 2022, que possibilitou a mudança da destinação do edifício a partir da aprovação de apenas dois terços dos votos dos condôminos.

Em Curitiba, há diretrizes e incentivos que permitem investidores realizarem projetos que são benéficos, tanto para si, quanto para a cidade. A Lei que reviu o Plano Diretor previu como

diretriz de política urbana a requalificação do centro para estimular o uso habitacional e atividades econômicas.

A Lei de Zoneamento previu a requalificação de edificações no centro e no centro expandido (Vale do Pinhão, Saldanha Marinho e São Francisco). Em 2021, a Lei nº 15.824 dispôs sobre incentivos para investidores revitalizarem imóveis ociosos. Por exemplo, se uma edificação residencial possui galeria comercial no térreo, concede-se o dobro da área da galeria a ser somado à torre habitacional; se há fachada ativa (comércio no térreo), concede-se um pavimento que não será computado no coeficiente de aproveitamento nem na altura da edificação.

Percebe-se, portanto, que Curitiba, embora ainda não detalhe especificamente a reabilitação de edificações existentes, o que provavelmente fará em novo Código de Edificações, já determina diretrizes para "retrofitar" a sua área central, uma ótima oportunidade ao mercado imobiliário.

[1] JACOBS, Jane. Morte e vida de grandes cidades. São Paulo: Martins Fontes, 2000. p. 30

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2023-jul-25/pedro-kenicke-existe-legislacao-retrofit-curitiba/>