



Coluna Mensal CICS Canoas
Jornal Diário de Canoas – Edição 27/05/22

RETROFIT – UM ESTÍMULO AO DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO

O processo de desenvolvimento urbano das grandes cidades é constantemente transformado em função das mudanças de comportamento, consumo e, principalmente, das novas tecnologias. Qual será o destino dos espaços dos postos de combustíveis quando a frota migrar, em sua maioria, para os carros elétricos? O que acontecerá com os locais onde hoje estão as grandes agências bancárias, em função do processo de digitalização dos bancos? Apenas dois exemplos para provocar a reflexão sobre como o processo de evolução das cidades deixa, pelo caminho, imóveis sem uso, verdadeiros esqueletos urbanos perdidos e que, muitas vezes, acabam, pelo uso inadequado, gerando até insegurança e virando locais de irregularidades.

Pois aí surge uma oportunidade no modelo de *RETROFIT*, ou seja, de dar nova função a esses prédios, com o que chamamos de reuso adaptativo. Mantém-se a estrutura original da edificação, adaptando a arquitetura e a engenharia às novas necessidades de uso do imóvel e às exigências legais. O termo Retrofit não é novo e sua tradução direta significa reformar, dar nova forma a algo antigo. Incorporado à construção civil, representa mais do que uma simples reforma, é uma espécie de resignificação daquela construção, aliada à responsabilidade social e à sustentabilidade.

Estamos vivendo uma experiência inovadora de Retrofit em Canoas, na Av. Santos Ferreira nº750. O prédio mantém a estrutura de qualidade que já tinha sido erguida no projeto original e incorpora elementos modernos de arquitetura, segurança, automação e sustentabilidade para atender aos objetivos de empreendimentos comerciais focados também nas mudanças do mercado atual. A iniciativa foi inspiração para um programa municipal de incentivo à revitalização de prédios abandonados, que será encaminhado em forma de projeto de lei, nos próximos meses, pela prefeitura e deve trazer incentivos como parcelamento de passivos e isenções temporárias de IPTU e ITBI para novos investidores, por exemplo. É possível avançar ainda mais, permitindo-se a transferência de índices construtivos que sobejarem, do imóvel reformado ou historicamente preservado para estimular outro empreendimento em Canoas, bem como isentar ISSQN se determinadas atividades econômicas forem operadas nesses prédios.

Nesse projeto e em tantos outros, como a idealização do Centro Histórico e a revogação da Outorga Onerosa, cabe destacar o protagonismo da CICS, sempre contribuindo para o desenvolvimento imobiliário da cidade.

RENAN ZANCANARO
Diretor de Desenvolvimento Urbano da CICS