



Qual é a forma mais barata de fazer uma reforma?

Prezado Arq. Iberê, li um artigo seu falando sobre a reforma das casas de São Paulo feitas nas décadas de 40 e 50, listando os problemas que elas costumam apresentar. Em especial, foi comentado sobre o problema dos cupins que atacam os forros de estuque, onde é comentado que há muita gente com esse problema. Pois então, meu caso é exatamente um desses. Minha casa fica numa ótima localização, porém está em péssimo estado. Estou economizando para fazer algumas melhorias nela. Já pensei em demolir e fazer outra, porém não tenho muito dinheiro. Gostaria de saber quanto eu gastaria para demolir e construir outra, qual é a forma mais barata e se existe financiamento para tudo isso.

Nany, por email

O artigo citado denomina-se “Reforma de casas antigas: substituição de forro de estuque atacado por umidade e cupins”, que foi publicado em diversos sites e pode também ser visto no site da PeC em www.revistapec.com.br. Neste artigo foram mostrados alguns pontos que acho importante serem observados quando se pretende reformar casas antigas, em especial aquelas feitas antes dos anos 70, período em que houve várias mudanças nos materiais e nas técnicas de construção.

Uma edificação antiga precisa ser analisada cuidadosamente antes de se começar a investir nela. É preciso analisar os prós e os contras de reformar, talvez seja melhor derrubar e fazer outra. Nesta mesma edição temos um artigo que fala sobre orçamento pelo CUB, por ali já teremos uma base para avaliar esta questão. Nem sempre é só o dinheiro que importa, é preciso levar em conta também o atendimento às normas públicas, às técnicas de construção empregadas e também, inclusive, fatores imensuráveis

como valor estimativo e outros. De maneira geral, se os primeiros orçamentos já chegarem em 50% ou mais do valor de uma construção nova, significa que o imóvel está em más condições e provavelmente será melhor fazer outra casa mas, ressaltando, não é só o aspecto financeiro que conta.

É difícil responder uma pergunta destas por email, sem analisar o caso em detalhes. Sugiro contratar um arquiteto com experiência em reformas, para orientação e para fazer os cálculos e demais considerações necessárias, antes que comece a gastar qualquer coisa com o imóvel.

É possível financiar reformas, principalmente na compra dos materiais. As lojas grandes oferecem financiamento próprio, e existem várias linhas de crédito oferecidas pelos bancos. De novo, é preciso contratar um profissional para orientar também nesta questão, para escolher o melhor caminho dentro dos objetivos e do orçamento do proprietário.

Forro de estuque tem amianto? Como demolir?

Prof. Iberê, li seu artigo sobre reforma de casas antigas e gostaria, se possível, que me ajudasse a esclarecer o seguinte: moro numa daquelas casas típicas construídas em São Paulo entre as décadas de 30 a 60, com telhado de telhas francesas e forro de estuque. Estou prestes a substituir o forro, que já apresenta sinais evidentes de deformação, por uma laje pré-moldada conforme citado no artigo.

Minha dúvida: você saberia dizer se as placas e argamassas usadas na época para confecção do estuque continham amianto? Pergunto isso para saber se devo tomar algum cuidado extra, de modo a reduzir a poeira gerada durante a remoção do forro.

Marcos Costa, por email

O leitor possivelmente está confundindo formação de poeira com o uso do amianto nos materiais