

PATRIMÔNIO Obras irreversíveis e projetos que personalizam o imóvel são os que mais desvalorizam, segundo especialistas

Reformas podem 'derrubar' preço da casa

Fotos Adriana Elias/Folha Imagem

FREE-LANCE PARA A FOLHA

Se você pensa em colocar piso de mármore no living só para aumentar o preço do seu imóvel, saiba que esse tipo de melhoria pode não influenciar em nada.

Isso não quer dizer que reformar a casa não a valoriza. Porém nem todo tipo de obra reflete no

preço do imóvel, e há algumas que até o desvalorizam (veja quadro). Obras de melhorias, por exemplo, valorizam em até 20% o imóvel, afirma Rogério Santos, diretor da imobiliária Abyara.

Nesse caso, a idéia não é modificar completamente o espaço, criando mais cômodos, mas deixá-lo com aspecto de novo.

Segundo Santos, em 80% dos casos, reformas estruturais, como as que criam mais cômodos, são bem-vistas pelos futuros compradores. Mas grandes mudanças, como substituir todo o piso por outro de alta qualidade, não têm o custo da obra compensado com a valorização do imóvel.

“Reformas monumentais tendem a ser superestimadas pelo comprador ou inquilino, e isso assusta”, diz Roberto Capuano, presidente do Creci (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis).

Para Gionny Ronco, gerente comercial da construtora Tecnisa, esse tipo de alteração só vale a pena em casas de alto padrão. “Em imóveis que valem milhões, aquecimento no piso dos banheiros e ar-condicionado central podem valorizá-las em até R\$ 300 mil.”

Na maioria dos casos, aumentar o número de dormitórios é bom, desde que haja espaço. “Mas tudo o que altera demais a planta desvaloriza”, declara Capuano.

No caso, quem quer mudar o visual do imóvel sem desvalorizá-lo tem de fazer reformas que possam ser revertidas facilmente.

Eliminar quartos ou transformar um apartamento comum em loft é desaconselhável, assim como personalizar o ambiente.

Já o arquiteto Renée Fernandes Filho discorda de Capuano e Santos. “Sempre haverá interesse por imóveis exclusivos”, considera.

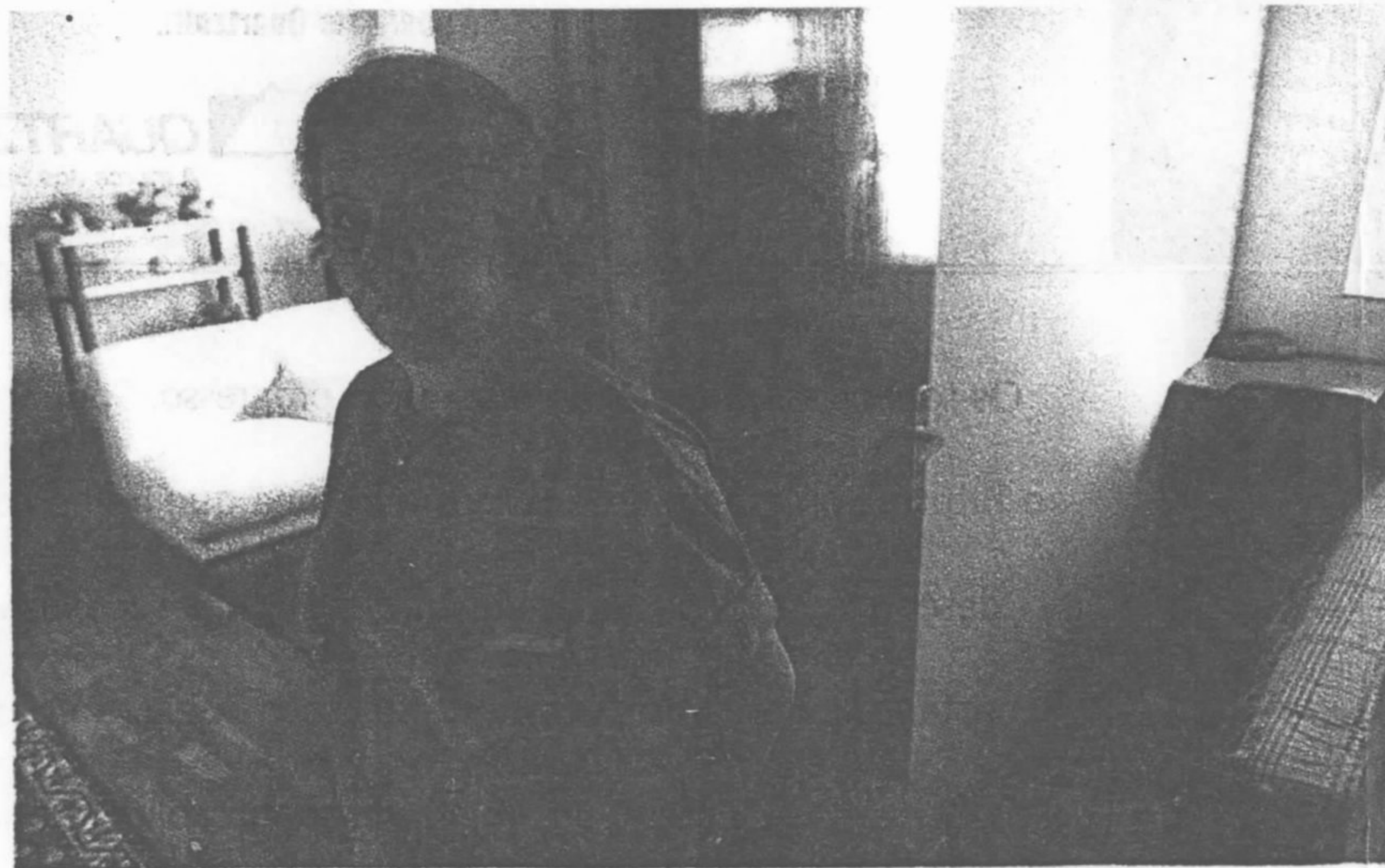
Para a arquiteta Ana Luíza Prévade, há “excessos”, como eliminar um jardim para criar um living ou trocar as louças sanitárias de lugar, que não refletem no preço final. (ANA RAQUEL HERNANDES)

O QUE VALORIZA O IMÓVEL

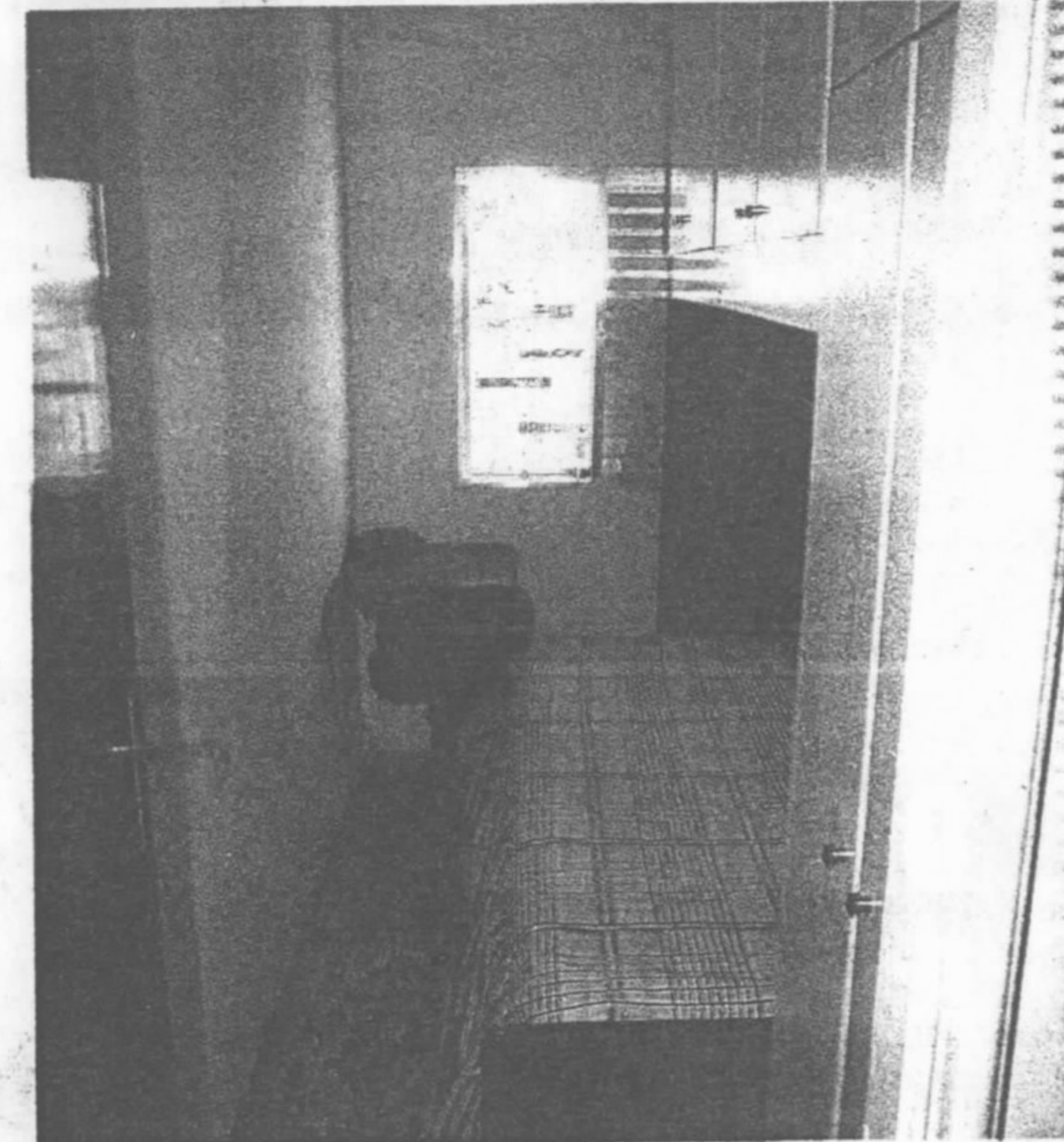
- Pintar as paredes de cores neutras e eliminar manchas no piso e no teto
- Consertar defeitos da estrutura elétrica e hidráulica
- Transformar um banheiro grande em dois; de preferência, criando uma suíte
- Colocar closet em quartos grandes
- Construir um quarto a mais quando o imóvel tem no máximo dois
- Trocar azulejos e pisos muito antigos por peças novas com desenhos e cores neutras
- Aumentar a garagem da casa para duas vagas

O QUE DESVALORIZA

- Usar cores fortes nas paredes, que dificultam nova pintura
- Eliminar quartos, inclusive o da empregada, e varandas
- Gastar muito com acabamentos caros, como piso de mármore ou granito, em imóveis que não são de alto padrão
- Criar cômodos em excesso
- Derrubar a maioria das paredes, transformando, por exemplo, um dois-dormitórios em um loft
- Reformar um imóvel que esteja localizado em edifício malcuidado, porque isto dificilmente aumentará o valor de venda
- Integrar o living com a cozinha



Para não alterar a fachada, Lúcia Consentino usou a mesma janela da sala para o novo dormitório



O novo quarto ficou com apenas um corredor para circulação

Living dá lugar a mais um quarto

FREE-LANCE PARA A FOLHA

A professora Lúcia Consentino decidiu criar um dormitório a mais em seu apartamento, que na planta original tinha dois.

Ela reformou a sala, que contava com seis metros de comprimento, e construiu o novo quarto, que foi destinado para o seu filho.

Para não mexer na fachada do prédio, o que não era permitido, ela usou a janela do living, que se estendia por todo o seu comprimento, nos dois ambientes.

A divisão entre a sala e o quarto foi feita com uma parede de gesso,

que, de acordo com ela, evitou a sujeira típica provocada pelas reformas e os gastos com mão-de-obra, já que, nesse caso, tanto o material quanto a execução têm preços menores do que em uma construção de alvenaria.

Apesar de os especialistas considerarem o aumento no número de dormitórios uma boa técnica para valorizar o imóvel, Lúcia não sabe calcular se a reforma foi um bom negócio.

“Achei que o quarto ficou muito pequeno. O ideal seria que tivesse, pelo menos, mais meio metro”, afirma a professora.