

Quadras de tênis de praia e piscinas para surfe viram atrativos em condomínios

Empreendimentos apostam em esportes da moda para área de lazer; especialista alerta para alto custo de manutenção

24.set.2021 às 18h10

 EDIÇÃO IMPRESSA (<https://www1.folha.uol.com.br/fsp/fac-simile/2021/09/25/>)

Ana Luiza Tieghi (<https://www1.folha.uol.com.br/autores/ana-luiza-tieghi.shtml>)

SÃO PAULO Os imóveis estão perdendo área interna

(<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/05/estudios-dao-lugar-a-imoveis-com-espaco-para-escritorio-e-area-para-entregas.shtml>) ao longo das décadas e ganhando uma lista cada vez maior (e mais inusitada) de opções nas áreas comuns para atrair os compradores.

A plataforma Apê11, que se denomina balcão digital de imóveis e foi recentemente comprada pelo Santander, comparou imóveis novos e usados em seu portfólio e constatou uma redução de 19,5% na metragem média das unidades de um quarto ou estúdios. Nos apartamentos de dois quartos, a queda foi de 6,35%.

Enquanto isso, a parcela de condomínios com lavanderia coletiva cresceu de 0,4% para 31,3%, a de playgrounds de 25% para 55% e aqueles com pet places, que eram nulos nos usados, representam 27,57% dos novos prédios.

“Os condomínios têm se tornado mais completos do ponto de vista das suas áreas comuns, vemos isso na comunicação das incorporadoras, com folders gigantes cheios de áreas comuns, em detrimento da área privativa”, afirma Leonardo Azevedo, cofundador da Apê11.

Como ter muitas áreas comuns já é a regra nos lançamentos, não basta oferecer o que todos apresentam. O setor imobiliário está se adaptando aos novos

hábitos dos clientes e incorporando espaços que estão na moda. É o caso das quadras de tênis de praia.

O esporte, mais conhecido pelo nome em inglês, beach tennis, é jogado em duplas ou individualmente e ganhou popularidade em São Paulo desde o começo da pandemia (<https://guia.folha.uol.com.br/passeios/2021/05/quadras-de-beach-tennis-se-multiplicam-por-sp-e-se-tornam-praia-de-paulista-na-pandemia.shtml>). Há na cidade hoje quadras de areia especializadas no esporte e até bares (<https://guia.folha.uol.com.br/bares/2021/05/o-que-bebem-os-beach-tenners-que-fazem-o-tenis-de-praia-ser-o-esporte-do-momento-em-sp.shtml>) que oferecem o espaço para a sua prática.

Perspectiva de quadra de tênis de praia no edifício Horizon, no bairro do Paraíso, lançamento da incorporadora Trisul - Divulgação

Lucas Araújo, diretor de marketing da incorporadora Trisul, conta que a incorporadora notou um interesse maior pela atividade na cidade. “Começou uma febre na pandemia, vimos condomínios do interior construindo muitas quadras e, aqui em São Paulo, as poucas quadras que existem começaram a ter fila de espera”, afirma.

Eles também fizeram uma pesquisa para desenvolvimento de produtos com compradores potenciais e houve citações à quadra de tênis de praia.

A empresa avaliou a quadra e decidiu incluí-la em dois lançamentos na capital paulista, nos bairros do Ipiranga e Paraíso. O primeiro já foi lançado, enquanto o segundo está em pré-lançamento.

No estande de vendas do Nattur Nova Klabin, no Ipiranga, a Trisul inclusive montou uma quadra de tênis de praia, como forma de apresentar o espaço. “É uma gentileza urbana, qualquer pessoa pode ir jogar, fazemos eventos também. É algo que está super em alta e chama a atenção”, afirma o diretor de marketing.

Segundo Araújo, a quadra é um investimento relativamente barato, já que não demanda tanto espaço —suas dimensões são 8 por 16 metros—, é fácil de

montar e precisa de pouca manutenção. “É coisa simples, não onera o condomínio de jeito nenhum”, diz.

A incorporadora já está considerando ter a área de tênis de praia em pelo menos mais quatro projetos.

Azevedo afirma que atualmente é até difícil encontrar prédios que tenham poucas áreas comuns, mas que é preciso pensar nas desvantagens de se ter todos esses espaços no condomínio. A manutenção de tantas áreas pode pesar no bolso dos moradores no futuro.

LEIA MAIS

- **Construção com isopor promete ser mais barata, fácil e resistente**

(<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/09/construcao-com-isopor-promete-ser-mais-barata-facil-e-resistente.shtml>)

- **Alta dos juros acende alerta no setor de locação direta**

(<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/09/alta-dos-juros-acende-alerta-no-setor-de-locacao-direta.shtml>)

- **Prédios enormes levantam debate sobre limites da cidade**

(<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/09/predios-enormes-levantam-debate-sobre-limites-da-cidade.shtml>)

- **Inflação e cenário político afetam compra de imóvel, mostra levantamento**

(<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/09/inflacao-e-cenario-politico-afetam-compra-de-imovel-mostra-levantamento.shtml>)

“Tem um efeito de longo prazo que ninguém gosta de falar, que talvez isso seja um problema para o condomínio”, afirma. “Como será o pet place em 20 anos?”

Quando é tudo novo, está ótimo, mas, ao longo do tempo, toda essa infraestrutura vai aparecer nas taxas condominiais”.

Araújo, da Trisul, diz que o modo da empresa amenizar esse problema é entregar os prédios com decoração de qualidade nas áreas comuns. “O que encarece é a decoração, prezamos muito por materiais que duram no mínimo 10 anos, se cuidar bem, para não gerar esses custos”, diz.

As áreas comuns que ganharam popularidade nas últimas décadas também são adaptações da indústria imobiliária para conseguir oferecer os espaços sem precisar de terrenos enormes. Azevedo cita o crescimento de espaços alternativos de lazer, em substituição às tradicionais quadras poliesportivas, que demandam uma área muito maior.

“Os terrenos estão muito caros, as quadras tomam um pedaço importante dele, diferente da brinquedoteca, que você coloca no térreo”, afirma.

EM CONDOMÍNIOS DE CASAS, NOVO DIFERENCIAL É TER PISCINA PARA SURFE

Quando o espaço não é problema, nem o orçamento dos moradores

<https://www1.folha.uol.com.br/mercado/2021/06/busca-por-imovel-de-alto-padrao-cresce-com-viagens-adiadas-e-trabalho-hibrido.shtml>), a criatividade dos incorporadores não tem limites. Em condomínios de luxo para casas, no interior de São Paulo, a nova moda é oferecer um espaço para surfar, mesmo a centenas de quilômetros do mar.

O condomínio Fazenda da Grama, em Itupeva (a 72 quilômetros de São Paulo), inaugurou em agosto uma piscina de ondas com 700 metros de orla, que permite surfe até para atletas profissionais —os surfistas Gabriel Medina

<https://www1.folha.uol.com.br/esporte/2021/09/medina-diz-que-objetivo-era-ser-tri-como-pele-senna-e-fanning.shtml>) e Ítalo Ferreira já experimentaram o local.

A piscina tem tecnologia espanhola e é a primeira do tipo no país. Segundo Hailton Liberatore, sócio-diretor da Libercon Engenharia, que realizou a obra, foram 15 meses desde o início da preparação do terreno até a finalização do espaço da piscina, que tem ainda um spa, dois restaurantes, academia —e quadras de tênis de praia, claro.

O idealizador da piscina foi Oscar Segall, diretor-executivo da gestora de ativos imobiliários KSM, que comprou a expansão do condomínio em 2018.

Ele conta que sua ideia inicial era ficar apenas com a gestão de ativos imobiliários, sem incorporar, mas precisou entrar em ação para tornar a piscina realidade. “O mercado não acreditava, muitas pessoas achavam que era loucura fazer uma praia no interior com onda”, afirma.

Para Segall, o apelo da piscina para surfe estava claro. “A distância para a praia começou a ser um pesadelo logístico, surfar ficou quase inviável, porque são muitas pessoas disputando poucas ondas”, diz o empresário. Outra vantagem que ele elenca é conseguir atrair adolescentes, que não gostam de ir para casas de campo nos finais de semana.

A área da piscina se chama Praia da Grama e tem acesso exclusivo para os moradores do condomínio. A nova área de lazer ajudou a valorizar o empreendimento, que aumentou o valor do metro quadrado dos lotes de R\$ 650 para R\$ 1.700 desde o lançamento da expansão do condomínio.

O investimento na Praia da Grama foi de R\$ 170 milhões. Segundo o empresário, há discussões em andamento para construir mais piscinas do tipo em São Paulo e no Rio de Janeiro. “No final do ano que vem devemos ter alguma coisa pronta”, afirma Segall.

Uma piscina de ondas para surfe também é atração de outro condomínio no interior, o Boa Vista Village, em Porto Feliz (a 112 quilômetros de São Paulo). O projeto, do grupo JHSF, fica ao lado do condomínio de luxo Fazenda Boa Vista, e terá área para lotes residenciais, condomínios verticais, lojas e espaço para escritório, hotel, campo de golfe, 16 quadras de tênis e área para prática de tênis de praia, além da piscina de ondas para surfe, com praia artificial de 500 metros de comprimento.

“Temos vários clientes adeptos do surfe e que há algum tempo vinham demonstrando insatisfação grande em relação ao tempo necessário para sair de São Paulo e chegar na praia, para muitas vezes não ter nem onda”, afirma

Thiago Alonso, presidente da JHSF. (<https://aovivo.folha.uol.com.br/mercado/2021/08/02/6031-bolsas-dolar-e-empresas-acompanhe-ao-vivo-o-mercado.shtml#post410624>)

O Village foi lançado há dois anos e mais de 90% dos apartamentos do Surf Lodge, o condomínio em frente à piscina, foram vendidos. Estão disponíveis ainda unidades de 268 e 453 metros quadrados, que custam R\$ 7 milhões e R\$ 8,9 milhões.

A área para prática de surfe terá acesso exclusivo para moradores e hóspedes do hotel. Em fase posterior, está previsto que moradores do Fazenda Boa Vista também possam aproveitar o espaço, que tem inauguração prevista para 2022.

“A gente acredita que um produto de alta qualidade precisa oferecer para uma família uma amplitude de itens de entretenimento, e o esporte faz muito o papel de ser ao mesmo tempo entretenimento e forma de cuidar da saúde”, diz Alonso.

A JHSF não divulga o valor investido apenas na área de surfe, mas o investimento total no Boa Vista Village é de cerca de R\$ 1,6 bilhão.

sua assinatura vale muito

Mais de 180 reportagens e análises publicadas a cada dia. Um time com mais de 120 colunistas. Um jornalismo profissional que fiscaliza o poder público, veicula notícias proveitosas e inspiradoras, faz contraponto à intolerância das redes sociais e traça uma linha clara entre verdade e mentira. Quanto custa ajudar a produzir esse conteúdo?

ASSINE A FOLHA ([HTTPS://ASSINATURAS.FOLHA.COM.BR/#0121](https://assinaturas.folha.com.br/#0121))

newsletter folhamercado

De 2ª a 6ª pela manhã, receba o boletim gratuito com notícias e análises de economia