

AGRO: O IMPACTO DAS FAZENDAS INTELIGENTES

VIAGEM: UMA EXPERIÊNCIA DIVINA NA TURQUIA

LISTA  
MELHORES  
CEOS DO  
BRASIL

O NOVO OLHAR DAS CONSULTORIAS SECULARES

I.A. REDIRECIONA O FUTURO DA CHINA

# Forbes

edição 112  
R\$ 49,90



Milton Maluhy  
Filho, CEO do  
Itaú Unibanco

“NOSSO MAIOR  
DESAFIO NÃO  
ERA TÉCNICO,  
OPERACIONAL OU  
TECNOLÓGICO.  
NOSSO MAIOR  
DESAFIO ERA E  
É CULTURAL”

## O SEGREDO DO SUCESSO

# A NOVA PRAIA DE PAULISTA

CLUBES EXCLUSIVOS COM PISCINAS DE ONDA  
PARA SURFE PROMETEM CRIAR ATMOSFERA DE  
LITORAL NA CAPITAL E PODEM SE TRANSFORMAR  
EM BOA OPORTUNIDADE DE INVESTIMENTO

POR FABIANO MAZZEI

Nos próximos anos, os paulistanos ganharão, enfim, uma praia para chamar de sua. No caso, duas: São Paulo Surf Club e Beyond The Club SP. Localizados na região sul da cidade, esses clubes privados terão como atração principal orlas artificiais com piscinas de ondas. As semelhanças com a versão criada pela natureza estão em quase todos os detalhes, da areia no chão ao “mar” com ondulações perfeitas e a vegetação de Mata Atlântica ao redor. Já bebida em copo de plástico, guarda-sóis amontoados e aqueles vendedores ambulantes não terão vez: serão substituídos por confortáveis camas balinesas, boutiques de grife e serviço de praia de alta gastronomia.

As futuras praias paulistanas pertencem, respectivamente, às incorporadoras JHSF e KSM Realty - esta, em parceria com Realty Properties e BTG Pactual Asset Management, gestora do fundo investidor. Ambas as companhias já contam com experiências bem-sucedidas quando o assunto é praia com piscina de ondas. Em 2021, a KSM inaugurou a primeira do Brasil, dentro do condomínio Fazenda da Gramma, em Itupeva, interior de São Paulo. Neste ano, foi a vez de a JHSF contemplar os moradores do seu complexo Fazenda Boa Vista com uma orla bem em frente aos apartamentos do Boa Vista Village, em Porto Feliz, a pouco mais de uma hora de carro da capital paulista.

A associação com o surfe, aliás, é uma tendência em ascensão no mercado imobiliário de São

Paulo. Isso porque a prática cresce em popularidade no Brasil, com mais de 45 milhões de fãs e praticantes, segundo pesquisa do Ibope de 2022. Muitos deles, clientes dessas incorporadoras. A demanda por lazer ao ar livre também explodiu, sobretudo depois da pandemia, o que valoriza empreendimentos com essa proposta.

A replicação da ideia em São Paulo foi inevitável e será potencializada com projetos arquitetônicos deslumbrantes a curtíssima distância do centro financeiro da cidade: a região da Faria Lima. O apelo é certo para o público-alvo desse tipo de produto: afinal, quanto custa poder surfar ondas de verdade a 15 minutos do trabalho?

O Surf Club deve ficar pronto em 2024 e ocupará um terreno de 32 mil metros quadrados às margens do Rio Pinheiros, quase vizinho ao Complexo Cidade Jardim, também da JHSF, e diante de um dos cartões-postais da cidade: a Ponte Estaiada. A concepção está nas mãos do arquiteto Pablo Slemenson, da PSA Arquitetura, e deverá contar com uma orla de 290 metros de extensão. As ondas serão garantidas pela mesma tecnologia empregada no condomínio do interior, da empresa norte-americana American Wave Machines, capaz de produzir 50 tipos de ondulações, uma a cada 22 segundos.

“O sucesso do Village despertou em nossos clientes o desejo de vivenciar algo semelhante em São Paulo”, explica Thiago Alonso de Oliveira, CEO da JHSF. O executivo destaca que, desde a inauguração, a praia em Porto Feliz tem tido uma procura surpreendente: de famílias com crianças brincando na areia e casais de amigos a praticantes do surfe. “E tem muita gente também que sai de São Paulo após o expediente e corre para lá a tempo de pegar a última bateria de ondas, às 10 da noite”, conta.

Entre os *amenities* da unidade na capital, estarão um clube de wellness com spa, academia, quadras de beach tennis, piscinas indoor e outdoor, restaurante e bar de praia com serviços nos padrões da gastronomia do grupo, que é proprietário do Fasano. Estão previstas também quatro torres residenciais, com apartamentos entre 300 e 500 metros quadrados, que serão lançadas ainda neste ano e deverão ser entregues com acabamento e totalmente equipadas no fim de 2026.

Slemenson antecipa que serão cerca de 12 tipologias de plantas diferentes, para criar uma diversidade de estilos de moradia. “Vamos buscar uma arquitetura que harmonize com essa atmosfera litorânea: menos sisuda, com materiais e cores condizentes com o ambiente natural”, diz. Segundo ele, os moradores se surpreenderão quando o empreendimento ficar pronto, porque a sensação será de acordar na praia todos os dias. “E, na rotina pesada que temos, o contexto de onde se vive faz toda a diferença.”



Tirando onda: praia do Boa Vista Village, da JHSF, acelerou as vendas dos apartamentos do condomínio e inspirou novo projeto na capital paulista



FOTOS DIVULGAÇÃO

### MAIS DO QUE UM CLUBE

Do outro lado do rio, um pouco mais ao sul, um clássico da hotelaria nacional – o resort urbano Transamérica São Paulo – cederá espaço ao **Beyond The Club**. O terreno é imenso: 77 mil metros quadrados – 1/3 dele receberá a praia. Os dois edifícios do antigo hotel, por exemplo, serão retrofitados, incluindo as suítes, transformadas em apartamentos para pernoite e finais de semana. Mas os prédios ficarão mais baixos, com menos andares e lajes expandidas.

“Vamos derrubar os dois últimos pisos, saindo de oito para seis pavimentos. E vamos retirar duas lajes, criando pé-direito duplo. No final, o prédio ficará com três andares apenas, mais amplos e com vista para a praia”, detalha José Luiz Lemos, que lidera o projeto no grupo aflalo/gasperini arquitetos. Curiosamente, o mesmo escritório que desenhou o hotel original nos anos 1980.

A piscina de ondas, claro, será a grande atração, com capacidade para 900 surfistas por dia. O equipamento será da Wavegarden, empresa espanhola que fornece a mesma tecnologia para parques do gênero na Austrália, Suíça e Espanha. Além dela, quadras de tênis oficiais, academia completa, simuladores de golfe, esqui e um “skate park” – assinado pelo multicampeão do X Games, o brasileiro Bob Burnquist –, prometem entreter os associados.

De acordo com Lemos, um dos grandes desafios será criar fluxos de circulação dos surfistas que não interfiram nas demais áreas do clube. “Projetamos espaços para guardar e retirar pranchas e para a secagem das roupas de borracha dos surfistas. Não queremos ninguém encharcado andando fora da praia”, brinca.

### BOM NEGÓCIO?

Mais do que atender ao anseio dos seus clientes, JHSF e **KSM Realty** descobriram, por tabela, que investir em clubes pode ser um novo e lucrativo nicho de mercado para o setor de incorporação.

Os títulos de sócio nos dois clubes custarão entre R\$ 600 mil e R\$ 900 mil – o preço de um apartamento compacto novo na cidade. Como serão de tiragem limitada e carregados de benefícios, a tendência é que eles gerem um forte desejo junto ao público de alta renda e se valorizem no curto prazo.

O **BTC** emitirá inicialmente 3 mil títulos e, até a entrega da obra, apenas metade desse volume será negociada. Desde janeiro, quando foi lançado oficialmente, até setembro, mais de 800 contratos foram fechados, ao custo de R\$ 685 mil cada.

“A expectativa é de haja uma grande valorização. Quando o clube ficar pronto, esse preço unitário deve subir, como aconteceu com os terrenos em Trancoso, no fim dos anos 1990”, compara **Oscar Segall**, CEO da **KSM Realty**, referindo-se à antiga aldeia de pescadores no sul da Bahia catapultada à condição de balneário mais badalado do Brasil.

Outro detalhe do seu modelo de negócio é a cobrança de uma taxa fixa de transferência de 10% do valor do título em caso de revenda. “Os outros 90% ficarão com o titular. Ou seja, é um ótimo investimento financeiro e de qualidade de vida”, resume o CEO, que pretende transformar o BTC em uma holding global. “Prendemos expandir para outros estados do Brasil, como Rio de Janeiro e Minas Gerais, bem como estamos conversando com Dubai, Madrid e Miami”, comenta.

Acima, a “vista mar” do empreendimento da Cyrela, às margens do Rio Pinheiros. Na página ao lado, perspectiva artística do São Paulo Surf Club e a piscina de ondas do **Beyond The Club São Paulo**





DEMANDA POR LAZER AO AR  
LIVRE NAS GRANDES CIDADES  
GARANTE A VIABILIDADE  
FINANCEIRA DAS PRAIAS  
ARTIFICIAIS URBANAS

No Surf Club, serão entre 900 e 1.200 títulos à venda, ao custo de R\$ 600 mil (individual) a R\$ 900 mil (família). Oliveira também aposta na apreciação dos títulos, seja pela disponibilidade de uso que o clube garantirá em virtude da relação estrutura física versus total de sócios – algo que teria se perdido nos clubes tradicionais da cidade, muito cheios segundo ele –, seja por eliminar a inconveniência que existe nos deslocamentos até as praias paulistas. “São pelo menos duas horas e meia de carro para chegar, encontrar a faixa de areia lotada e, ainda, sem a garantia de ter onda boa para surfar”, analisa.

Pablo Slemenson concorda que as empresas do setor estão percebendo o alto valor imobiliário do negócio. Assim, ele acredita em novos empreendimentos nos quais o business principal não seja a venda dos apartamentos. “A viabilidade financeira estará ancorada em um esporte, por exemplo. Tal é a demanda por lazer dentro das grandes cidades, como São Paulo”, diz.

O efeito secundário dessas praias paulistanas é a valorização de projetos lançados ao redor. No Brooklin, a Cyrela lançou recentemente o condomínio Mandarin – The Legend: uma torre de 120 metros de altura e inspiração futurista que entregará como “plus” vistas únicas do recém-revitalizado Rio Pinheiros e da praia do São Paulo Surf Club.

O empreendimento, claro, tem muitos outros atrativos: lazer em pavimento elevado, acessível por uma ponte flutuante e que contará com quadra de beach tennis e piscina de borda infinita, além de um lounge para festas no topo do prédio. No entanto, o atributo “vista mar” é um dos mais fortes: no estande de vendas, a procura por unidades com esse perfil foi maior do que pelas demais. ●

