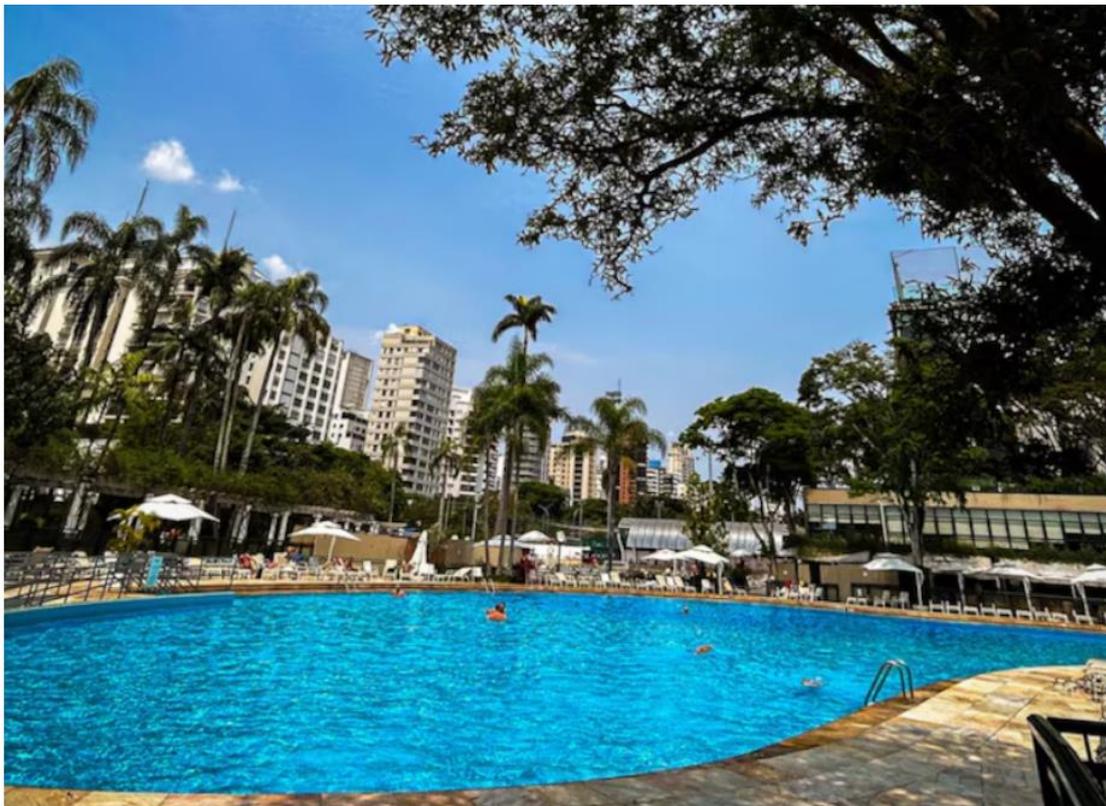


# Quando o entretenimento e o lazer encontram o investidor imobiliário

Mercado brasileiro tem enorme potencial para seguir pares estrangeiros e abrir as portas para investidores, como os de FIIs, desfrutarem dos retornos da grande indústria do entretenimento



No passado, as pistas de karts dominavam o interesse da garotada (e também de seus pais). As arenas de paintball também tiveram seu auge nos anos 1990 e 2000. Mais recentemente, o chamado “Escape game” teve seus dias de glória (e ainda vive parte deles), reunindo jogadores em busca de pistas para desvendar enigmas e vencer desafios.

Os anos passam e o foco muda de tempos em tempos, mas é certo que o brasileiro está sempre em busca de um novo tipo de diversão para chamar de seu.



Em grandes cidades como São Paulo, moradores endinheirados historicamente recorreram a clubes como Pinheiros, Paineiras, Harmonia, Hebraica e outros para desfrutar do lazer, um respiro em meio ao caos urbano. Esse desejo não mudou, mas é certo que esses espaços já estão cheios e também não dão mais conta de atender às novas demandas de experiências sociais, o que tem despertado o potencial de novos tipos de empreendimentos com foco no lazer.

Essa demanda ficou ainda mais expressiva depois da pandemia, com mais famílias interessadas em ter uma segunda casa fora das grandes capitais ou mesmo de olho em atrações diferenciadas a poucos quilômetros de seus lares.

Para os amantes de surf, a JHSF ([JHSF3](#)) tem seu projeto São Paulo Surf Club, na região do Real Parque, enquanto a KSM Realty, a Realty Properties e o BTG Pactual ([BPAC11](#)) estão à frente do Beyond The Club, um clube contemporâneo localizado ao lado da ponte Transamérica.

Ainda na capital paulista, arenas como o Allianz Parque têm se superado na diversidade, na inovação e no tamanho dos eventos promovidos. Para as crianças, há uma proliferação de parques de trampolins e até o novo e esperado parque de diversões Animália Park, em Cotia.

Para além da pandemia, existe outra razão que explica a demanda por novos espaços de entretenimento mais próximos das capitais: a financeira. Para ter uma casa nos badalados condomínios fora de São Paulo, a principal referência dessa tendência, é necessário desembolsar algumas dezenas de milhões de reais, o que restringe bastante a parcela relevante do público interessado.

Também é incerto o tempo necessário de deslocamento, considerando a infraestrutura de acesso às praias e aos campos, o que contribui para a decisão de ter grandes atrações de lazer onde se mora, prezando pela comodidade.

Nesse sentido, as oportunidades estão cada vez maiores para os investidores. Essa tendência do entretenimento tem ajudado a ressignificar regiões até então industriais, com seus antigos galpões dirigidos para novas finalidades, e até mesmo edifícios em regiões residenciais, que hoje estão podendo se transformar em clubes de gamers — como ocorreu na avenida Angélica, em São Paulo.

A concessão à iniciativa privada de espaços públicos, como os parques Ibirapuera e Villa-Lobos, do Zoológico e do Jardim Botânico de São Paulo, também tem fomentado a expansão desses locais, que passam a ter novas fontes de entretenimento e negócios.

Os próprios condomínios de luxo, que estavam em baixa, têm conseguido promover uma reviravolta com esses investimentos. É o caso da Fazenda da Gramma, em Itupeva, ao decidir investir em sua piscina de ondas, já impulsionada também pela demanda atípica gerada em meio à pandemia, o que possibilitou a multiplicação do valor do metro quadrado.

Há poucos players hoje capazes de realizar o desenvolvimento de bons projetos, que vão desde investimentos menores, como os parques de trampolim, até os maiores, como as piscinas de ondas. Por isso, é de se imaginar que, com esses empreendimentos se consolidando e tendo um histórico comprovado, eles poderão fazer parte de fundos imobiliários voltados justamente para explorar novas verticais, sejam ou de desenvolvimento ou com foco na geração de renda.

---

Com isso, o acesso, hoje ainda restrito a grupos de investimentos tradicionalmente familiarizados com a área de lazer e entretenimento, tende a se expandir.

Empreendimentos com foco em entretenimento passam, de tempos em tempos, por novos ciclos. Investidores estão sempre atentos às novidades, o que exige que esse mercado passe continuamente por reciclagens de foco e aprimoramentos tecnológicos para manter o interesse das pessoas aquecido.

Tão importante quanto, os fundos imobiliários têm tido padrões de governança cada vez mais elevados, o que contribui para que essas iniciativas se perpetuem por um período maior de tempo. Basta ver os parques de diversão nos Estados Unidos para entender como uma gestão profissional faz a diferença a longo prazo.

Tudo leva a crer que o mercado brasileiro tem um enorme potencial para seguir seus pares estrangeiros e abrir as portas para novos investidores desfrutarem dos retornos da grande indústria do entretenimento, sejam eles financeiros ou pessoais.