

# Relatório Gerencial Imobiliário Mensal

Agosto 2025



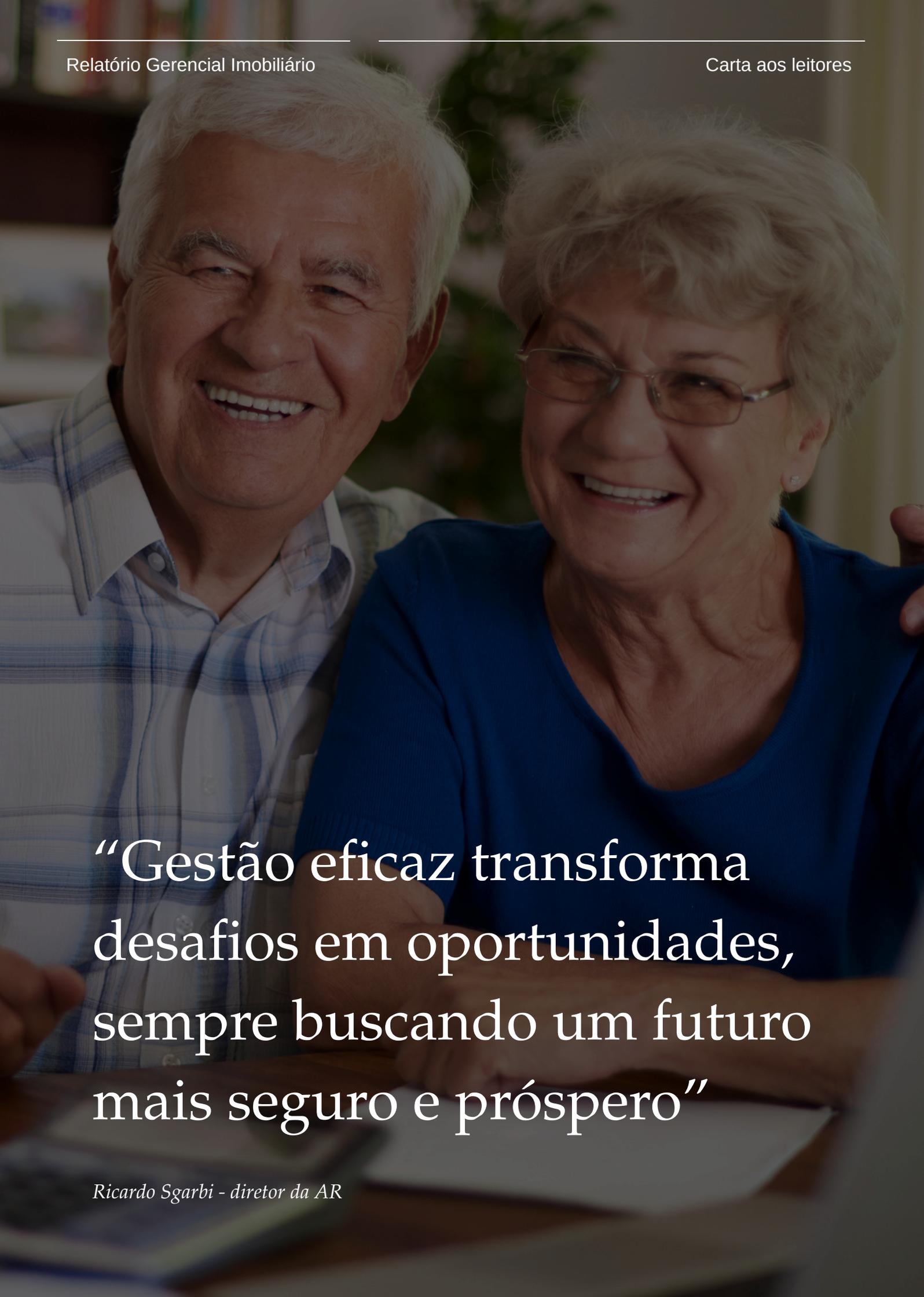
# Caros Leitores

Cuidar de hoje é garantir o amanhã!

Gestão responsável, sustentável e voltada para o futuro.

O relatório gerencial de agosto de 2025 destaca um crescimento do PIB brasileiro de 1,4% no primeiro trimestre, com um aumento anual de 2,9%, impulsionado pela agropecuária. O Banco Central revisou a previsão de crescimento para 2,1%. A inflação, medida pelo IPCA, foi de 0,24% em junho, acumulando 5,35% nos últimos 12 meses. A Selic, mantida em 15%, impacta o crédito imobiliário. O desemprego caiu para 5,8%, a menor taxa histórica. A construção civil mantém uma projeção de crescimento de 2,3% para 2025. No mercado imobiliário, o segmento comercial lidera, com aumento de 4,34% nos preços de locação no primeiro semestre. Campinas apresenta uma variação positiva de 0,24% em vendas e 1,45% em locações em junho, com rentabilidade de 8,48% ao ano. Internacionalmente, tarifas de 50% impostas pelos EUA afetam exportações, mas exceções para produtos essenciais mitigam impactos severos. O relatório reforça a resiliência do setor e a importância de estratégias de diversificação econômica.

O patrimônio líquido em seu último informe a CVM é de R\$ 176.919,97, com um total de 654 cotas emitidas e duas emissões realizadas. O portfólio é composto por imóveis autorizados pela LC 260/20 residenciais e comerciais prioritariamente localizados na região central e sul de Campinas. Do total de ativos, 39,5% estão regulares para integralização e 60,5% com a regularização em andamento, necessitando de regularizações documentais para pleno aproveitamento. Os imóveis aptos possuem vocação clara para venda ou locação. Já os inaptos exigem medidas administrativas, como atualização de titularidade e regularização de benfeitorias, a fim de viabilizar sua integralização no fundo. O relatório destaca o compromisso contínuo com a qualificação dos ativos e a construção de um portfólio sólido, rentável e sustentável para o longo prazo.



“Gestão eficaz transforma desafios em oportunidades, sempre buscando um futuro mais seguro e próspero”

*Ricardo Sgarbi - diretor da AR*

# I. Informações sobre o Fundo

Fundo de Investimento Imobiliário do Camprev para Sustentabilidade  
Previdenciária do Município - Responsabilidade Limitada

## Abertura do Fundo

17/05/2023 - código CVM nº 0323048  
28/08/2024 - Oferta Pública

## CNPJ

50.716.077/0001-30

## Gestor / Consultor

AR Investimentos Asset Management Ltda.  
Av. Fausto Pietrobom nº 414 – Jd. Planalto CEP:  
13145-189 - Paulínia SP

## Administrador / Custodiante

BTG Pactual Serviços Financeiros S.A. DTVM  
Praia de Botafogo, nº 501, 5º andar, Torre  
Corcovado, Botafogo, CEP 22250-040 – Rio de  
Janeiro RJ

## Auditor Independente

Grand Thornton Brasil

## Quantidade de Cotas Emitidas

654

## Quantidade de Emissões Realizadas

2

## Patrimônio Líquido (maio)

R\$ 176.919,97

## Número de Cotistas

Único

## Público Alvo:

Investidores Qualificados

## Tipo ANBIMA:

FII Gestão Ativa

## Segmento ANBIMA:

FII Multiestratégia

## Segmento de Atuação:

Multicategoria

## Ticker na B3:

FIIC11

## Taxa de Administração:

1,4% a.a. sobre PL

## Taxa de Performance:

Não devida

## Duração do Fundo:

Prazo Indeterminado

## Objetivo do Fundo:

Visa proporcionar aos cotistas valorização e rentabilidade das cotas por meio do investimento ou desenvolvimento de projetos imobiliários localizados no município de Campinas/SP, preferencialmente para exploração comercial ou institucional, além de outros ativos financeiros relacionados ao setor imobiliário.

## Política de Investimentos:

A classe única do fundo pode investir em:

Imóveis prontos, terrenos, projetos em construção e frações ideais situados em Campinas/SP, Participações societárias restritas às atividades permitidas a FIIs, Cotas de outros FIIs, FIPs do setor, títulos como CDB, LCIs, letras hipotecárias, Outros ativos financeiros aptos conforme regulamentação específica do setor.

Exploração dos imóveis pode se dar por alienação, locação (incluindo modelo "built to suit" ou "sale and leaseback") ou arrendamento.

## II. Panorama Macroeconômico

### Indicadores Econômicos Relevantes:

O Produto Interno Bruto (PIB) do Brasil cresceu 1,4% no primeiro trimestre de 2025, impulsionado pela agropecuária. Na comparação anual, o PIB cresceu 2,9%. O relatório Focus projeta crescimento do PIB em 2,23%. O Banco Central revisou sua estimativa de crescimento de 2025 de 1,9% para 2,1%, refletindo resiliência apesar de moderação na expansão.

O IPCA, índice de inflação, foi de 0,24% em junho de 2025. Nos últimos 12 meses, atingiu 5,35%, com 2,99% no ano até agora. A taxa anual de inflação em abril foi de 5,53%. Analistas projetam uma deterioração nas expectativas, indicando pressão contínua sobre preços e necessidade de atenção monetária.

A taxa Selic foi mantida em 15,00% ao ano em 30 de julho de 2025, a maior em 20 anos, a última vez que a taxa Selic esteve nesse patamar foi em julho de 2006. Juros altos encarecem o crédito imobiliário, impactando a demanda. Contudo, o mercado projeta estabilização ou leve queda da Selic para o final de 2025.

O setor da construção civil, apesar dos juros elevados, mantém projeção de crescimento de 2,3% para 2025.

Em 2025, a construção civil mostra crescimento moderado em comparação a 2024. Apesar de um trimestre de retração no PIB, o setor mantém expansão anual de 3,4%. O consumo de cimento e o emprego estão em alta, mas há desafios com juros e custo de materiais.

O desemprego no Brasil caiu para 5,8% em junho de 2025, a menor da história, contra 7,0% no trimestre anterior. A economia melhora, mas a informalidade persiste como desafio.

### Cenário Macroeconômico Fatores Internacionais:

As tarifas de 50% impostas por Trump ao Brasil são as mais altas deste ano. Apesar do superávit comercial norte-americano com o Brasil, Trump mira o país por razões políticas, incluindo o julgamento de Bolsonaro. No entanto, exceções em produtos essenciais, como suco de laranja e aviões, aliviam parte do impacto.

Essas tarifas, embora afetam bilhões em mercadorias, são suavizadas para exportações-chave, o que pode impedir um dano maior à economia brasileira. A exportação de café, importante para o Brasil e difícil de substituir, pode facilmente encontrar novos mercados. Já a carne bovina enfrenta desafios, com os EUA como segundo maior mercado, o que implica possíveis perdas.

Apesar disso, o Brasil, maior economia da América Latina, está relativamente preparado devido à diversificação de parceiros comerciais, como a China. Com exportações representando apenas 12% do PIB para os EUA, o Brasil se beneficia de laços com o BRICS, minimizando riscos. A decisão de retaliar está em discussão, mas o Brasil parece buscar diálogo, mantendo a estabilidade econômica através de estratégias diplomáticas.



## III. Mercado Imobiliário

### Destaque Mensal

#### Panorama Nacional:

O mercado imobiliário comercial brasileiro está em alta, especialmente no segmento de locação. Segundo o Índice FipeZAP de junho de 2025, no primeiro semestre, os preços de locação subiram 4,34%, enquanto os de venda aumentaram 1,68%.

Mensalmente, em junho, os preços de venda cresceram 0,30% e os de locação, 0,56%.

Nos últimos 12 meses, a valorização de venda foi de 1,77%, enquanto a de locação alcançou expressivos 7,09%. O preço médio de venda para salas e conjuntos comerciais atingiu R\$ 47,58/m<sup>2</sup>. Dessa forma, especula-se que a tendência de valorização permaneça, atraindo novos investidores para o mercado comercial.

A rentabilidade média do aluguel comercial foi de 6,90% ao ano, superando a de imóveis residenciais, que foi de 5,93%. Contudo, ainda está abaixo do retorno de aplicações financeiras tradicionais, indicando um espaço para crescimento. O desempenho positivo reforça o interesse de investidores.

São Paulo continua sendo o destaque, com os valores mais altos em venda e locação. A capital paulista, junto com outras cidades como Niterói e Salvador, oferece rentabilidade atraente, o que é crucial em um cenário onde os indicadores financeiros tradicionais mostram desempenho inferior.

## Destaque Mensal Panorama Local:

Campinas se mostra como um mercado imobiliário dinâmico. Em junho de 2025, a variação foi positiva de 0,24% para vendas e 1,45% para locações. Em 12 meses, as vendas cresceram 0,31% e locações 10,70%. O preço médio em Campinas foi de R\$ 44,80/m<sup>2</sup> e o retorno do aluguel comercial atingiu 8,48% ao ano, segundo maior atrás de Salvador (10,11% a.a.). São Paulo, por sua vez, mantém-se com os maiores valores médios de venda, chegando a R\$ 56,78/m<sup>2</sup>. Esses dados destacam a força de Campinas no contexto nacional, atraindo investidores.



*Foto aérea da Camprev (acima)*

*Foto aérea da Lagoa do Taquaral (abaixo)*



# Relatório Gerencial Imobiliário

## FIIC11/CAMPREV



# IV. Relatório Gerencial Imobiliário

## Venda e Locação Comercial

(Informe FipeZAP - Julho / 2025)

### Venda Comercial - Últimos resultados

Amostra (Venda Comercial)	4.339 anúncios
Variação no mês (junho/2025)	+0,24% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+0,31% ▲
Variação acumulada em 12 meses	-0,04% ▼
Preço médio de Venda Comercial (junho/2025)	R\$ 6.373 / m <sup>2</sup>

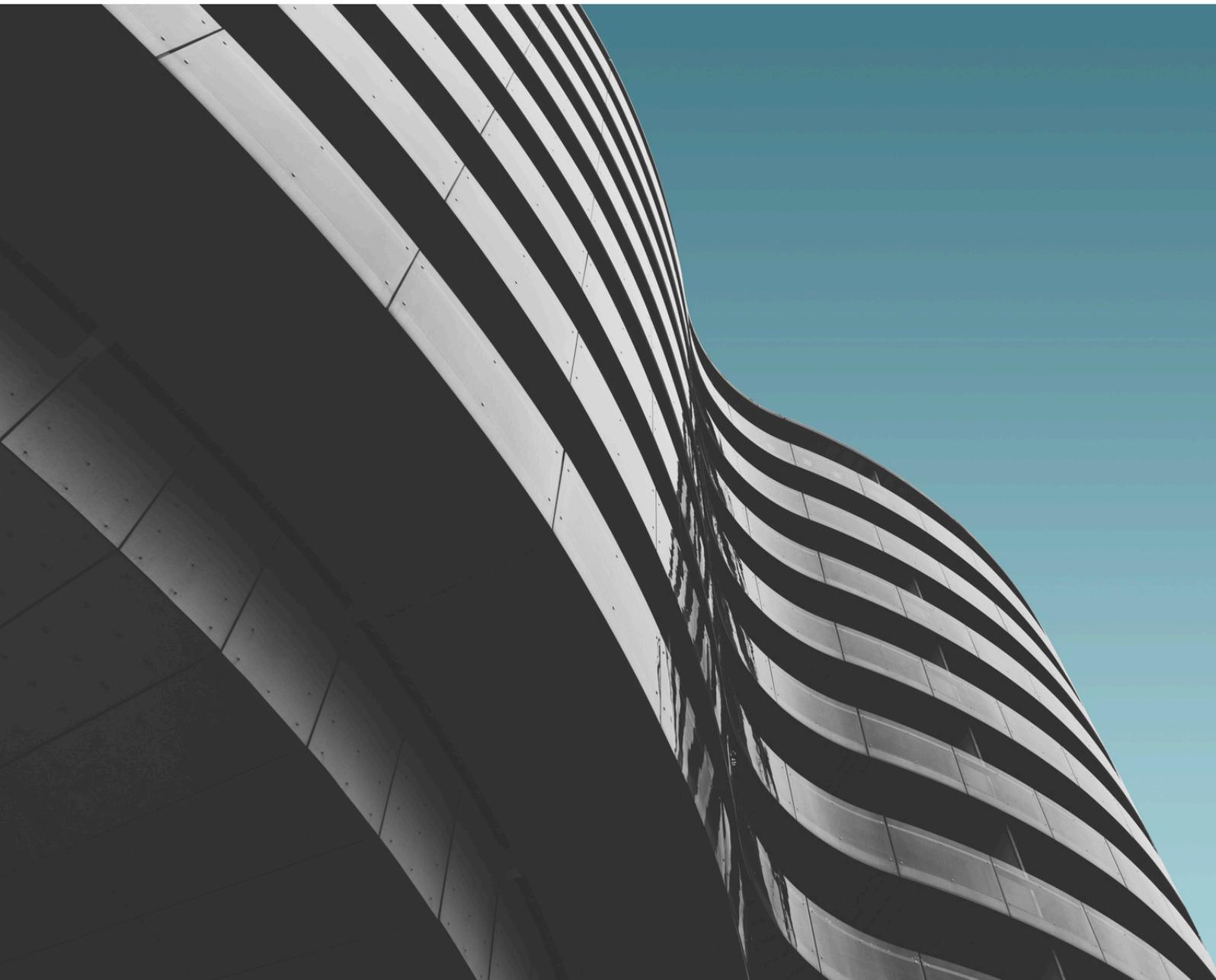
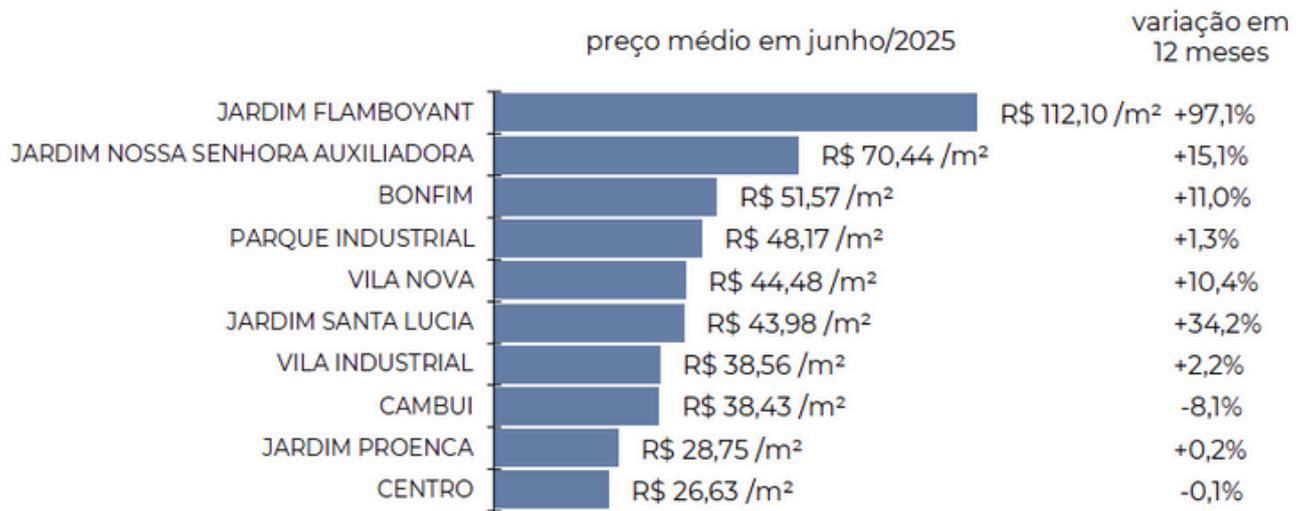
### Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

	preço médio em junho/2025	variação em 12 meses
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.645 /m <sup>2</sup>	+7,2%
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 9.994 /m <sup>2</sup>	+1,8%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.339 /m <sup>2</sup>	+2,2%
BONFIM	R\$ 8.484 /m <sup>2</sup>	+9,3%
JARDIM MIRIAM	R\$ 7.994 /m <sup>2</sup>	+3,9%
VILA NOVA	R\$ 7.000 /m <sup>2</sup>	+3,0%
CAMBUI	R\$ 5.958 /m <sup>2</sup>	-1,7%
BARAO GERALDO	R\$ 5.133 /m <sup>2</sup>	-15,0%
CENTRO	R\$ 4.253 /m <sup>2</sup>	-8,1%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.708 /m <sup>2</sup>	+3,3%

### Locação Comercial - Últimos resultados

Amostra (Locação Comercial)	4.722 anúncios
Variação no mês (junho/2025)	+1,45% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+9,51% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+10,70% ▲
Preço médio de Locação Comercial (junho/2025)	R\$ 44,80 / m <sup>2</sup>
Rental yield (junho/2025)	0,71% a.m./ 8,48% a.a.

## Nível e variação do preço médio de locação de imóveis comerciais



## V. Resumo dos Ativos

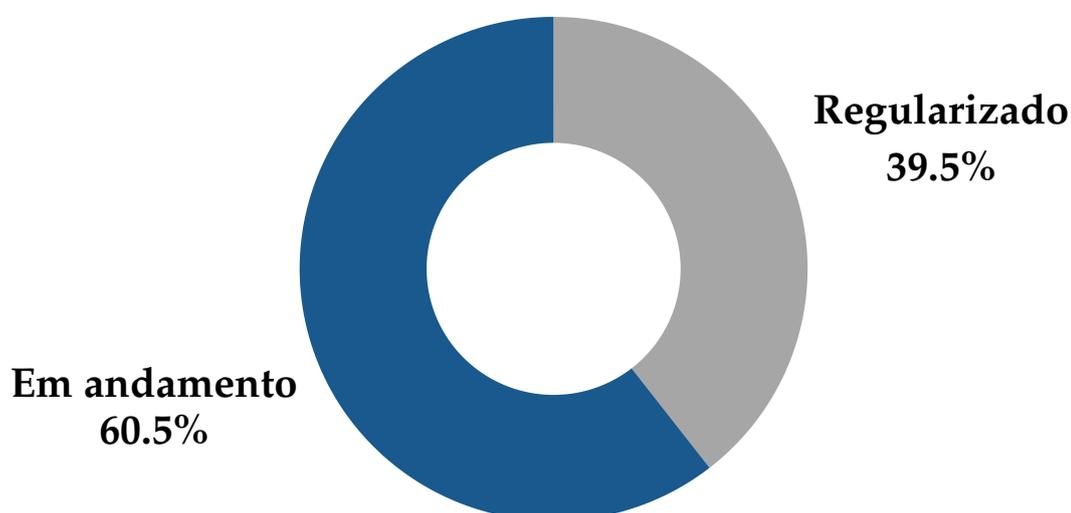
### Ativos Totais

Lei Autorizativa	Qtde. Imóveis	Valor de Mercado	
LC 10 / 2004	26	R\$	4.770.000,00
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>R\$</b>	<b>4.770.000,00</b>

### Integralização dos Ativos

Situação	Qtde. Imóveis	Valor de Mercado	
Regularizado	9	R\$	1.883.000,00
Em andamento	17	R\$	2.887.000,00
<b>Total</b>	<b>26</b>	<b>R\$</b>	<b>4.770.000,00</b>

### Valor (%)



## Ativos por Bairro

Lei Autorizativa	Região	Bairro	Qtde.	Valor
LC 10 / 2004	Central	Botafogo	3	R\$ 450.000,00
LC 10 / 2004	Central	Cambuí	2	R\$ 380.000,00
LC 10 / 2004	Central	Centro	20	R\$ 3.390.000,00
LC 10 / 2004	Sul	Jardim Proença	1	R\$ 550.000,00

## Ativos por Região

Região	Qtde.	Valor
Central	25	R\$ 4.220.000,00
Sul	1	R\$ 550.000,00



## VI. Relação de Imóveis por Região

### Região Central

Rua Saldanha Marinho, nº 1.144, Apto.  
nº 11 - Botafogo

Rua Saldanha Marinho, nº 1.144, Apto.  
nº 12 - Botafogo

Rua Saldanha Marinho, nº 1.144, Salão  
Comercial térreo - Botafogo

R. Barão de Jaguará, 1.481, Conj.  
Comercial 204, 20º andar - Centro

R. Barão de Jaguará, 1.481, Conj.  
Comercial 115, 11º andar - Centro

R. Barão de Jaguará, 1.481, Conj.  
Comercial 135, 13º andar - Centro

R. Maestro João de Túlio, nº 131, Apto.  
Residl. 22, 2º andar - Cambuí

R. Maestro João de Túlio, nº 131, Apto.  
Residl. 21, 2º andar - Cambuí

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 171,  
do 17º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 172,  
do 17º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 173,  
do 17º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 174,  
do 17º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 175,  
do 17º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 176,  
do 17º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 177,  
do 17º andar - Centro

R. Barão de Jaguará, 1.481, Conj.  
Comercial 144, 14º andar - Centro

R. Regente Feijó, nº 1.251, Conj.  
Comercial 803, 8º andar - Centro

R. Regente Feijó, nº 1.251, Conj.  
Comercial 804, 8º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 181,  
do 18º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 182,  
do 18º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 183,  
do 18º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 184,  
do 18º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 185,  
do 18º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 186,  
do 18º andar - Centro

Rua General Osório, 1031, Conj. nº 187,  
do 18º andar - Centro

# VII. Relação de Imóveis por Região

## Região Sul

Rua Cristóvão Bonini, nº 1257 - Jardim Proença

## Mapa da Região





# FIIC11/CAMPREV

---

Listagem e Detalhamento de Ativos

### Edifício Barí



### Salão Comercial - Térreo

#### Ambientes:

Salão, lavabo, depósito e banheiro

- Endereço: Rua Saldanha Marinho, nº 1.142- Botafogo
- Área: 89,79 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 32.590 – 2º RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 210.000,00
- Vocação Imobiliária: Venda e ou Aluguel



### Edifício Barí

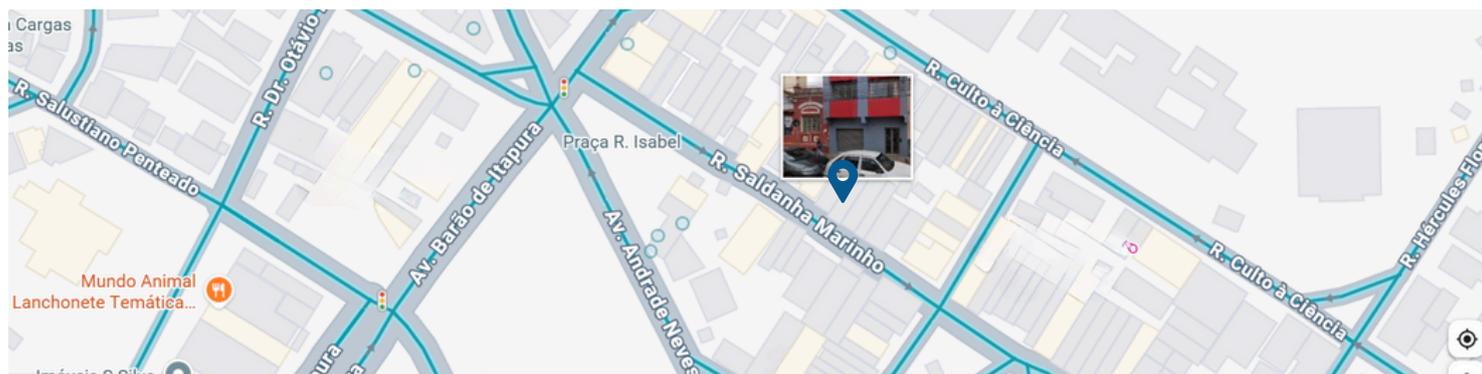


### Apartamento Residencial - nº 11 e 12, 1º andar

#### Ambientes:

sala, dormitório com armário, banheiro, cozinha e área de serviço

- Endereço: Rua Saldanha Marinho, nº 1.142 - Botafogo
- Área: 36,91 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 32.591 – 2º RGI de Campinas (apto 11)
- Matrícula: 32.592 – 2º RGI de Campinas (apto 12)
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 120.000,00
- Vocação Imobiliária: Venda e ou Aluguel



O Edifício Barí, situa-se em uma via que mescla características residenciais com a presença de comércio e serviços de bairro (como padarias, pequenas lojas, farmácias e escritórios). Sua posição é beneficiada pela proximidade e fácil acesso a duas importantes avenidas, A Avenida Andrade Neves, que corre paralela, é um corredor significativo com um fluxo considerável de veículos e diversas linhas de transporte público e a Avenida Barão de Itapura, é outra via arterial de grande importância em Campinas, conhecida por concentrar um comércio forte, clínicas, escolas e também por ser um importante eixo de transporte público. O Terminal Rodoviário de Campinas está localizado a aproximadamente 2,8 km, facilitando o acesso ao transporte intermunicipal e interestadual. A mobilidade na região é favorecida tanto pelo acesso a estas grandes avenidas para quem utiliza transporte particular, quanto pela oferta de linhas de ônibus que servem a Andrade Neves e a Barão de Itapura, conectando o Botafogo a diversas outras regiões da cidade.

## Edifício Cruz Alta



### Sala Comercial - nº 115, 11º andar

#### Ambientes:

2 salas, sala de espera com recepção, lavabo e copa

- Endereço: Rua Barão de Jaguará, 1481 - Centro
- Área: 46,81 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 19.116 – 2º RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 235.000,00
- Valor por m<sup>2</sup>: 5.020,29
- Vocação Imobiliária: Venda e ou Aluguel



## Edifício Cruz Alta



### Sala Comercial - nº 144, 14º andar

#### Ambientes:

2 salas, ante sala, lavabo e copa

- Endereço: Rua Barão de Jaguará, 1481 - Centro
- Área: 41,38 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 19.139 – 2º RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 238.000,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 5.751,57
- Vocação Imobiliária: Venda e ou Aluguel



O Edifício Cruz Alta, localizado na Rua Barão de Jaguará, 1481, Centro de Campinas, está inserido em uma das áreas de maior efervescência comercial da cidade. A Rua Barão de Jaguará é um tradicional e movimentado corredor de varejo, abrigando uma vasta gama de lojas de diversos segmentos (vestuário, calçados, eletrônicos, utilidades), agências bancárias, farmácias, óticas, restaurantes e lanchonetes.

Sua localização é estratégica, estando muito próximo e com fácil acesso à Avenida Francisco Glicério e à Avenida Campos Sales, outras duas importantes artérias comerciais e de serviços do centro. Essa concentração de vias importantes garante excelente mobilidade, com uma ampla oferta de linhas de transporte público que conectam o centro a todas as regiões de Campinas. A região é caracterizada por um intenso fluxo de pedestres durante o horário comercial. O edifício dispõe de garagem rotativa para proprietários, quatro elevadores e recepção.

## Sala Comercial - n° 803, 8° andar



**Ambientes:** 2 salas, sala de espera e banheiro

- Endereço: Rua Regente Feijó, 1251
- Área: 47,87 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 6.320 – 2° RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 230.000,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 4.805,18
- Vocação Imobiliária: Venda e ou Aluguel

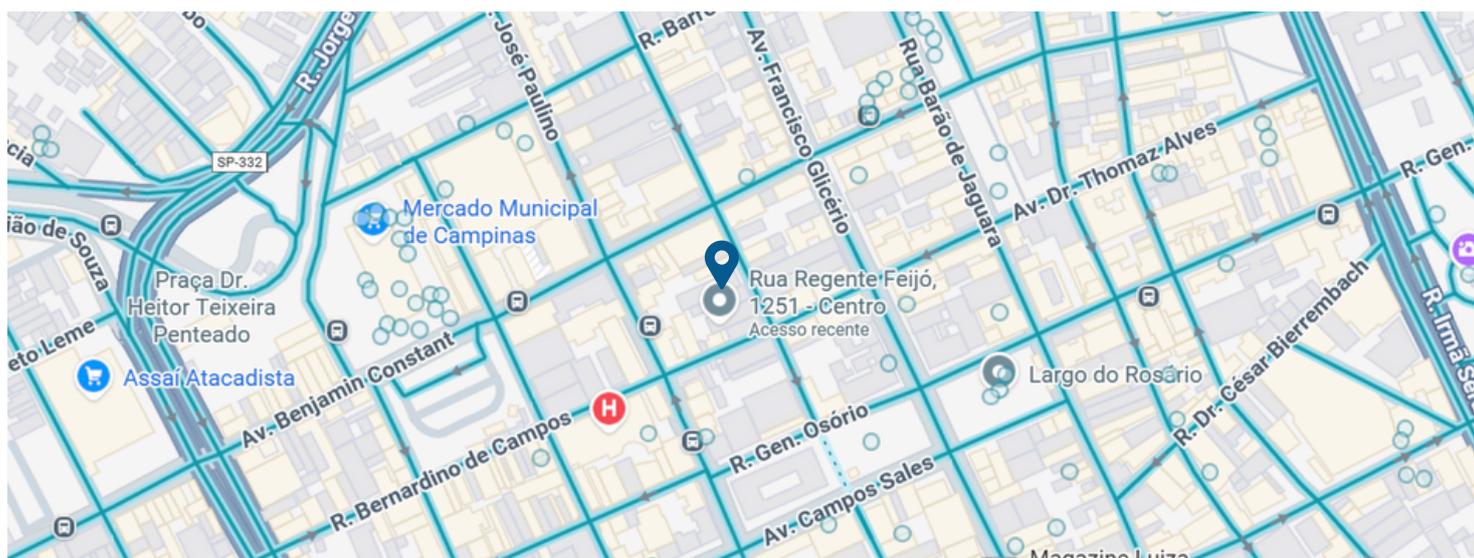


## Sala Comercial - n° 804, 8° andar



**Ambientes:** 3 salas, sala de espera e banheiro

- Endereço: Rua Regente Feijó, 1251
- Área: 74,79 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 51.612 – 2° RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 350.000,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 4.805,18
- Vocação Imobiliária: Venda e ou Aluguel



O Edifício Cidade de Campinas está localizado em plena Região Central de Campinas. A Rua Regente Feijó é uma via de intenso fluxo e atividade comercial, paralela e com fácil acesso à Avenida Francisco Glicério, o principal eixo de comércio e serviços da cidade, concentrando uma vasta gama de lojas, bancos, restaurantes e outras conveniências. A localização também é próxima ao Mercado, um tradicional ponto de compras, e ao Hospital e Maternidade Santa Tereza. A mobilidade na região é facilitada pela alta oferta de transporte público, com numerosas linhas de ônibus servindo a Avenida Francisco Glicério e vias adjacentes, conectando o centro a diversos bairros. O edifício conta com garagem rotativa para proprietários, 2 elevadores e recepção.

## Edifício Monza



### Apartamento Residencial - nº 21, 2º andar

#### Ambientes:

Cozinha, banheiro, sala, dormitório e área de serviço

- Endereço: Rua Maestro João de Túlio, 131 - Cambuí
- Área: 35,27 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 53.395 – 2º RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 190.000,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 5.387,01
- Vocação Imobiliária: Venda e ou Aluguel



## Edifício Monza

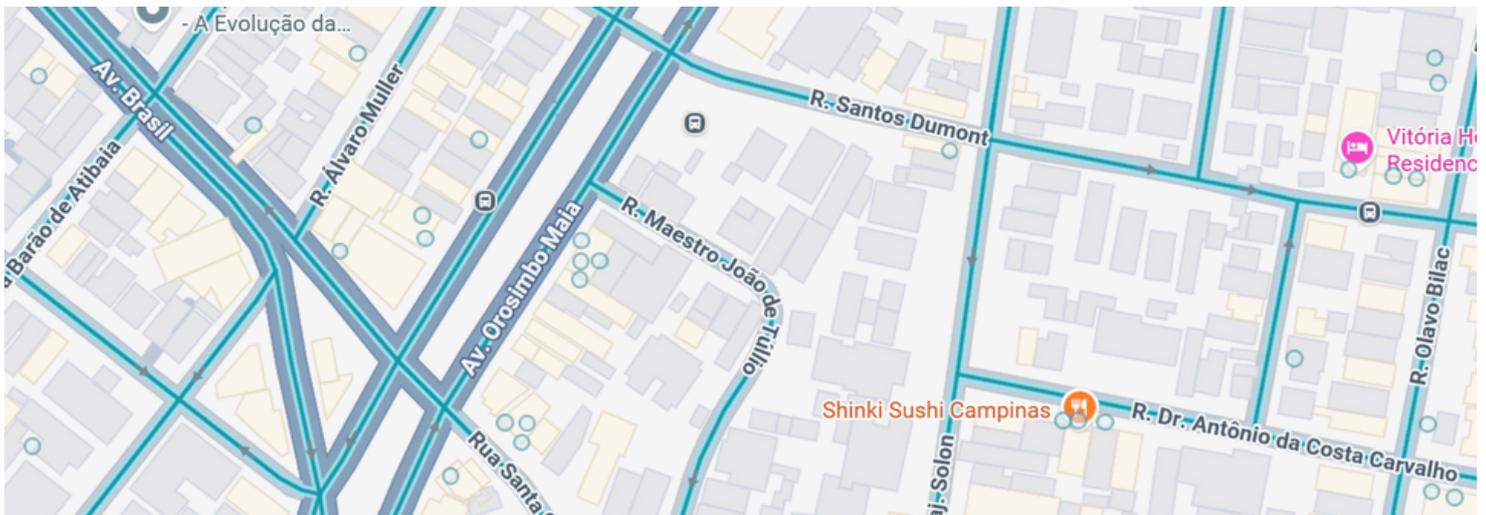


### Apartamento Residencial - nº 22, 2º andar

#### Ambientes:

Cozinha, banheiro, sala, dormitório e área de serviço

- Endereço: Rua Maestro João de Túlio, 131 - Cambuí
- Área: 35,27 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 53.396 – 2º RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 190.000,00
- Valor por m<sup>2</sup>: R\$ 5.387,01
- Vocação Imobiliária: Venda e ou Aluguel



O Edifício Monza, localizado na Rua Maestro João de Túlio, 131, no Cambuí, um dos bairros mais valorizados e desejados de Campinas, está situado em uma via predominantemente residencial e tranquila. Sua localização é estratégica, oferecendo acesso quase imediato à Avenida Orozimbo Maia, um dos principais eixos de comércio, serviços (como bancos, farmácias, clínicas renomadas) e transporte público da cidade, facilitando o deslocamento para diversas áreas.

Além disso, o edifício encontra-se próximo à Avenida Brasil, outra importante via que complementa o acesso a diferentes regiões e oferece mais opções de serviços e comércio.

A região do Cambuí é conhecida por sua atmosfera sofisticada e vibrante, com uma rica oferta de restaurantes de alta gastronomia, cafés charmosos, boutiques, padarias gourmet e diversas conveniências, muitas delas acessíveis a uma curta caminhada. O edifício dispõe de garagem para proprietários e elevador, mas não possui serviço de portaria.

## Edifício José Guernelli



Endereço: Rua General Osório, 1031 - Centro  
Lei Autorizativa: LC 260 / 2020

Situação: Regularização em andamento

Motivo: Pendências documentais. Matrícula em nome dos antigos proprietários.

Medidas: Necessita de atualização titularidade em favor do Camprev.

### 17º Andar

- Sala 171  
Matrícula: 15900  
Tamanho: 31,34 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 80.000,00
- Sala 172  
Matrícula: 4016  
Tamanho: 40,21 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 95.000,00
- Sala 173  
Matrícula: 88528  
Tamanho: 39,04 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 98.000,00
- Sala 174  
Matrícula: 13924  
Tamanho: 39,68 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 140.000,00
- Sala 175  
Matrícula: 82298  
Tamanho: 75,46 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 185.000,00
- Sala 176  
Matrícula: 45600  
Tamanho: 81,87 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 200.000,00
- Sala 177  
Matrícula: 84127  
Tamanho: 62,47 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 160.000,00

### 18º Andar

- Sala 181  
Matrícula: 23582  
Tamanho: 31,34 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 80.000,00
- Sala 182  
Matrícula: 4705  
Tamanho: 40,21 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 100.000,00
- Sala 183  
Matrícula: 4861  
Tamanho: 39,04 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 90.000,00
- Sala 184  
Matrícula: 4862  
Tamanho: 39,68 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 90.000,00
- Sala 185  
Matrícula: 8369  
Tamanho: 75,46 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 189.000,00
- Sala 186  
Matrícula: 8370  
Tamanho: 81,87 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 210.000,00
- Sala 187  
Matrícula: 8371  
Tamanho: 62,47 m<sup>2</sup>  
Avaliação Mercadológica: R\$ 160.000,00

## Residência - Jd. Proença



### Ambientes:

2 Dormitórios, 2 banheiros, Cozinha, sala, garagem descoberta e edícula no quintal

- Endereço: Rua Cristóvão Bonini, n° 1257
- Área terreno: 260 m<sup>2</sup>
- Área construída: 188,50 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 24.324 – 1° RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 550.000,00
- Situação: Regularização em andamento
- Motivo e medidas: Necessita regularizar área construída e atualizar a matrícula em favor do CAMPREV.

## Edifício Cruz Alta



### Sala Comercial - n° 135, 13° andar

**Ambientes:** 2 salas, lavabo e copa

- Endereço: Rua Barão de Jaguará, 1481 - Centro
- Área: 46,81 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 19132 – 2° RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 235.000,00
- Situação: Regularização em andamento
- Motivo e medidas: Imóvel negociado através de pacto comissório. Necessita dar baixa no pacto e atualizar matrícula em favor do CAMPREV.

## Edifício Cruz Alta



### Sala Comercial - n° 204, 20° andar

**Ambientes:** 2 salas, lavabo e copa

- Endereço: Rua Barão de Jaguará, 1481 - Centro
- Área: 41,38 m<sup>2</sup>
- Matrícula: 19132 – 2° RGI de Campinas
- Lei Autorizativa: LC 260 / 2020
- Avaliação Mercadológica: R\$ 225.000,00
- Situação: Regularização em andamento
- Motivo e medidas: Imóvel negociado através de pacto comissório. Necessita dar baixa no pacto e atualizar matrícula em favor do CAMPREV.

## IX. Fatos Relevantes

---

### Atualização de matrículas em nome do CAMPREV

Em julho, foi concluída a atualização das matrículas de nove imóveis em nome da CAMPREV. Esses imóveis estavam registrados em nome do extinto CAPSCMC, com a Prefeitura como proprietária. Os imóveis foram incorporados ao patrimônio da CAMPREV por meio da Lei Complementar 10/2004 e, com a Lei Complementar 260/20, foi possível transferir a titularidade para a CAMPREV.

**Imóveis:** Salão Comercial, apartamentos 11 e 12 do Edifício Barí, Conjuntos Comercial 115 e 144 do Edifício Cruz Alta, Conjuntos Comercial 803 e 804 do Edifício Cidade de Campinas e os apartamentos 21 e 21 do Edifício Monza.

### Consulta Técnica com o Ministério da Previdência

A reunião foi realizada no dia 22/07 e contou com a participação de representantes do Ministério da Previdência, Superintendência da CVM, representante do TCESP, além dos representantes do CAMPREV e da GESTORA. O objetivo do encontro foi esclarecer o item 111 a) da Nota Técnica 145/2024, elaborada pelo MPS. Não ficou claro, sendo fundo exclusivo ou se houver um único cotista se deve ser considerado como investidor profissional. Visto que o CAMPREV, que se enquadra como um investidor qualificado conforme o art. 137 da portaria 1467/22, na qual o fundo esta enquadrado.

Durante a reunião, o representante da CVM forneceu importantes esclarecimentos sobre fundos voltados a investidores qualificados, esclareceu que um fundo voltado a investidor qualificado pode ter um único cotista sem necessariamente ser classificado como exclusivo. A Interpretação do Artigo 115 da Resolução CVM 175/22, que serviu como base para a Nota Técnica 145. O representante da CVM, enfatizou que este artigo não estabelece que um único cotista seja automaticamente classificado como investidor profissional. O artigo 115 refere-se especificamente à possibilidade de criação de uma classe de cota exclusiva destinada a investidores profissionais, e não à classificação automática do cotista com base na quantidade de participantes do fundo.

A consulta esclareceu de forma positiva que a classificação como investidor profissional baseia-se na finalidade e formato de constituição do fundo, e não apenas por haver um único cotista. O representante do MPS comprometeu-se a revisar a nota para torná-la mais clara e evitar interpretações equivocadas.

### Apresentação equipe FGV e Gestora

A reunião foi realizada presencialmente no dia 28/07, reunindo representantes do CAMPREV, da Gestora e da FGV. O objetivo do encontro foi apresentar um histórico completo do fundo imobiliário, desde sua constituição até suas atividades atuais. Houve uma apresentação de ambas as equipes, destacando suas competências. Além disso, foram discutidos os principais desafios enfrentados e próximos passos para continuidade do FII. Ambas as empresas se colocaram a disposição para colaboração contínua.

# X. Referências

---

## Analise Macroeconômicas

- Crescimento do PIB no 1º trimestre de 2025: [IBGE](#).
- Projeção de crescimento do PIB para 2025: [J.P. Morgan Private Bank](#).
- IPCA de junho de 2025: [Remessa Online](#).
- Expectativas de inflação: [Banco Central](#).
- Taxa Selic em julho de 2025: [UOL Economia](#).
- Taxa de desemprego no 2º trimestre de 2025: [Agencia Brasil](#).
- Superávit comercial em junho de 2025: [CNN Brasil](#).
- Instabilidade política e investimento: [Level Group](#).
- Reforma Tributária: [CNN Brasil](#).
- Conflitos internacionais e impactos na economia: [Poder360](#).

## Mercado Imobiliário

- Indicadores Imobiliários FIPEZAP: [FipeZap](#)

# XI. Contatos

---



Nexus  
Capital



[ricardosgarbi@armfo.com.br](mailto:ricardosgarbi@armfo.com.br)

---



(19) 98244-4353

---



[armfo.com.br](http://armfo.com.br)

---

## FIIC11/CAMPREV

[fiic11camprev.patrimonio.org.br](http://fiic11camprev.patrimonio.org.br)



Este material tem caráter meramente informativo. Nenhuma garantia, expressa ou implícita, pode ser fornecida com relação à exatidão, completude ou segurança dos materiais, inclusive em suas referências aos valores mobiliários e demais assuntos neles contidos. Os materiais disponibilizados não devem ser considerados pelos receptores como substitutos ao exercício dos seus próprios julgamentos e não suprem a necessidade de consulta a profissionais devidamente qualificados, que deverão levar em consideração suas necessidades e objetivos específicos ao assessorá-los. Quaisquer dados, informações e/ou opiniões estão sujeitas a mudanças, sem necessidade de notificação prévia aos usuários, e podem diferir ou ser contrárias a opiniões expressadas por outras pessoas, áreas ou dentro da própria Mérito, como resultado de diferentes análises, critérios e interpretação. As referências contidas neste material são fornecidas somente a título de informação. Nenhuma das informações apresentadas devem ser interpretadas como proposta, oferta ou recomendação de compra ou venda de quaisquer Produtos e/ou serviços de investimento, nem como a realização de qualquer ato jurídico, independentemente da sua natureza. Rentabilidades passadas não representam garantia de performance futura. Fundos de investimentos não contam com a garantia do administrador, gestor da carteira ou, ainda, do fundo garantidor de crédito-FGC. O retorno alvo não deve ser considerado como promessa ou garantia de rentabilidade. Leia o material de divulgação e o regulamento do fundo antes de investir.