

# Relatório Gerencial Imobiliário Mensal

Janeiro / 2025

Nexus

FIIC11/CAMPREV  
[fiic11camprev.patrimonio.org.br](http://fiic11camprev.patrimonio.org.br)



# Caros Leitores

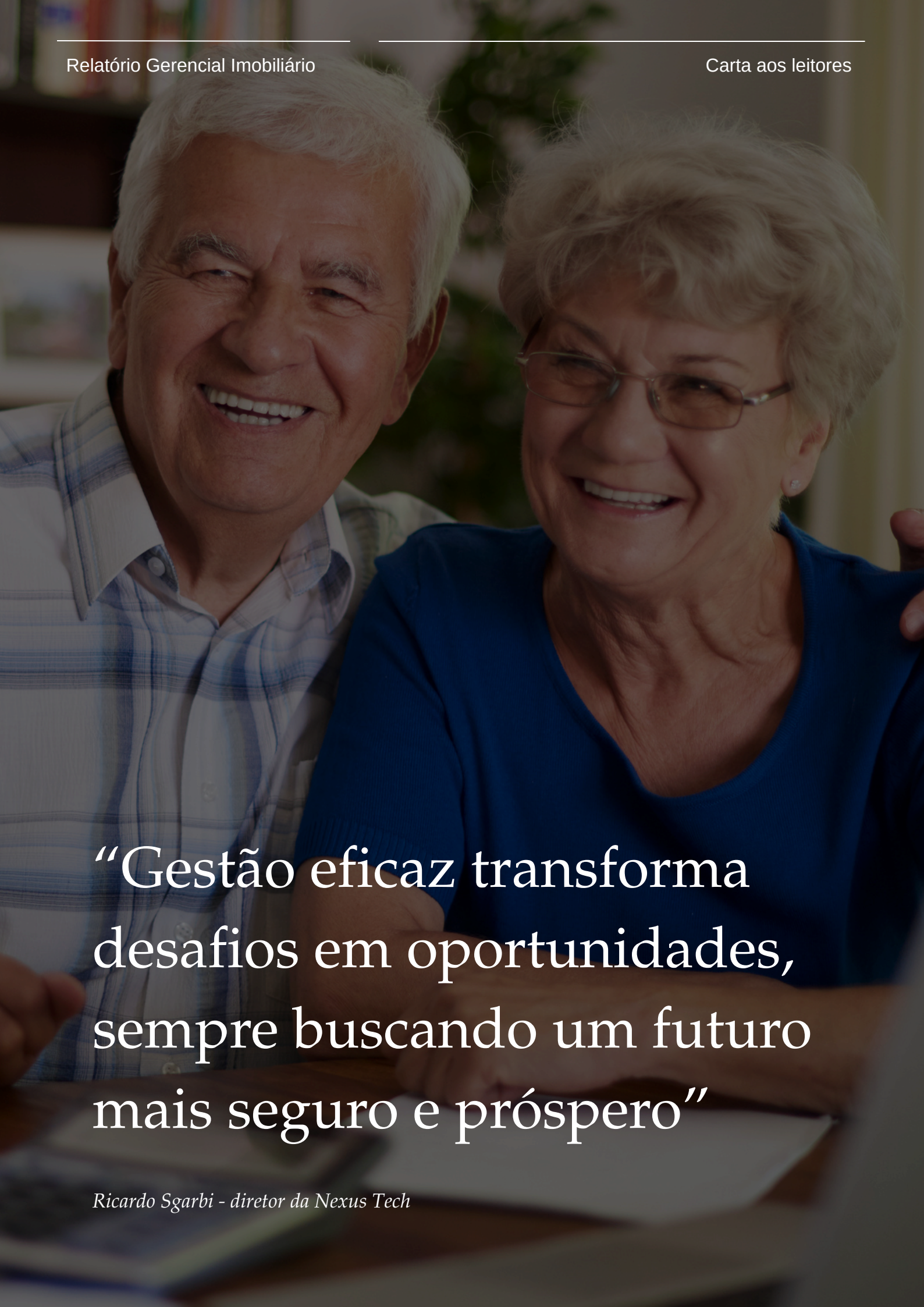
Cuidar de hoje é garantir o amanhã!

Gestão responsável, sustentável e voltada para o futuro.

O relatório gerencial de janeiro de 2026 reflete um cenário de moderação, com o PIB brasileiro crescendo 2,3% em 2025, e o IPCA encerrando o ano em 4,26%, abaixo do teto da meta. A taxa Selic foi mantida em 15,00% ao ano na primeira reunião do Copom de 2026, com indicação de possível início de ciclo de cortes em março, enquanto o desemprego recuou para 5,1%, menor nível da série histórica, acompanhado de aumento da renda média.

No mercado imobiliário nacional, o Índice FipeZAP de Venda Comercial registrou valorização de 2,55% em 12 meses, e o índice de Locação Comercial acumulou alta de 8,91%, ambos acima da inflação. Em Campinas, o preço médio do m<sup>2</sup> para venda atingiu R\$ 6.486, com valorização de 2,08% em 12 meses, enquanto a locação comercial se destacou com alta de 16,12% no período, com preço médio de R\$ 47,51 por m<sup>2</sup>, reforçando o dinamismo local.

O patrimônio líquido em seu último informe à CVM é de R\$ -16.344,43, com um total de 2.107 cotas emitidas em três 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 Nexus Tech*

# 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

2.107

## Quantidade de Emissões Realizadas

3

## Patrimônio Líquido

R\$ -16.344,43

## 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 PIB do Brasil registrou crescimento de 0,1% no 4T de 2025 em comparação ao trimestre anterior, mantendo ritmo de expansão modesto ao longo do segundo semestre. O PIB encerrou 2025 com crescimento de 2,3%, alcançando R\$ 12,7 trilhões em valores correntes, confirmando o quinto ano consecutivo de expansão da economia brasileira.

O IPCA registrou alta de 0,33% em dezembro, ficando acima da taxa de novembro (0,18%). O índice acumulado em 2025 atingiu 4,26%, situando-se abaixo do teto da meta de 4,5% estabelecida pelo CMN. A taxa Selic foi mantida em 15% ao ano na primeira reunião do Copom de 2026, realizada em 28 de janeiro. O Copom indicou que deverá iniciar um ciclo de corte de juros em março, condicionado à confirmação do cenário esperado, reforçando a postura de cautela do Banco Central em um ambiente inflacionário ainda sensível.

A construção civil encerrou 2025 com crescimento de 1,7% até o terceiro trimestre na comparação anual, desacelerando em relação ao avanço de 4,2% registrado em 2024. A CBIC projeta crescimento de 2% para o setor em 2026, após alta de 1,3% em 2025, sinalizando retomada de ritmo com o início do ciclo de queda de juros.

O desemprego no Brasil atingiu 5,1% no trimestre encerrado em dezembro de 2025, o menor nível da série histórica iniciada em 2012, segundo a PNAD Contínua. O número de ocupados chegou a 103 milhões e a renda média mensal do trabalhador atingiu R\$ 3.560, aumento de 5,7% em relação a 2024, confirmando o vigor do mercado de trabalho brasileiro.

### Cenário Macroeconômico

#### Fatores Internacionais:

O cenário macroeconômico global no início de 2026 continua a ser moldado por dinâmicas internacionais complexas. Nos Estados Unidos, o Federal Reserve manteve a taxa de juros entre 3,5% e 3,75%, interrompendo o ciclo de cortes das últimas reuniões, em meio a incertezas sobre o impacto das políticas econômicas do governo Trump e seus reflexos nos fluxos de capitais globais.

Na Europa, o BCE manteve sua taxa de depósito em 2,00%, adotando abordagem "reunião a reunião" e apresentando perspectiva macroeconômica mais otimista, com crescimento do PIB mais elevado e inflação mais próxima do objetivo. O cenário geopolítico europeu permanece tenso, com aumento das tensões desde a Venezuela ao Irã, e confronto diplomático entre os EUA e a Europa, gerando aversão ao risco e volatilidade nos mercados.

A crescente rivalidade geopolítica e comercial entre Estados Unidos e China continua a ser um fator de impacto significativo, reconfigurando as cadeias de suprimentos e o comércio internacional. Para o Brasil, o tarifaço americano, que aplicou taxas de até 50% sobre exportações brasileiras para os EUA, teve impacto localizado, com exportadores conseguindo redirecionar parte dos fluxos, especialmente de soja para a China, mas exige vigilância constante diante da volatilidade externa.



## III. Mercado Imobiliário

### **Destaque Mensal Panorama Nacional:**

O mercado imobiliário nacional em dezembro de 2025 mantém um ritmo consistente de valorização. O Índice FipeZAP de Venda Comercial registrou alta de 0,06% em dezembro, superando a inflação do período. No acumulado do ano, a valorização alcançou 2,55%, e em 12 meses, a alta atingiu 2,55% no total .

No setor de locação, o índice FipeZAP de Locação Comercial acelerou, acumulando uma alta de 8,91% nos últimos 12 meses encerrados em dezembro, um desempenho robusto que supera o IPCA e o IGP-M .

O segmento comercial também demonstra força, com a locação comercial registrando uma valorização de 8,91% no acumulado de 12 meses, reforçando a atratividade do setor imobiliário como investimento.

As grandes capitais e os polos regionais com forte dinamismo econômico continuam a liderar a valorização e a atrair investidores. Esse desempenho, aliado à rentabilidade crescente e à demanda persistente, consolida o mercado imobiliário brasileiro como uma alternativa sólida frente a investimentos tradicionais, mesmo em um cenário de juros elevados.

## Destaque Mensal

### Panorama Local:

O mercado imobiliário de Campinas segue com valorização acentuada em todos os segmentos. O preço médio do m<sup>2</sup> para venda atingiu R\$ 6.486, com baixa mensal de 0,07%. No acumulado do ano, a valorização chega a 2,08% e em 12 meses, a alta é de 2,08%. O segmento de locação em Campinas apresenta um aquecimento notável. A locação comercial registrou uma impressionante alta de 16,12% nos últimos 12 meses, com o preço médio do m<sup>2</sup> alcançando R\$ 47,51. O segmento comercial também se destaca, com a locação acumulando uma valorização de 16,12% em 12 meses, com o preço médio do m<sup>2</sup> em R\$ 47,51.



*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 - Dezembro/ 2025)

### Venda Comercial - Últimos resultados

Amostra (Venda Comercial)	4.654 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	-0,07% ▼
Variação acumulada no ano (2025)	+2,08% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+2,08% ▲
Preço médio de Venda Comercial (dezembro/2025)	R\$ 6.486 / m <sup>2</sup>

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

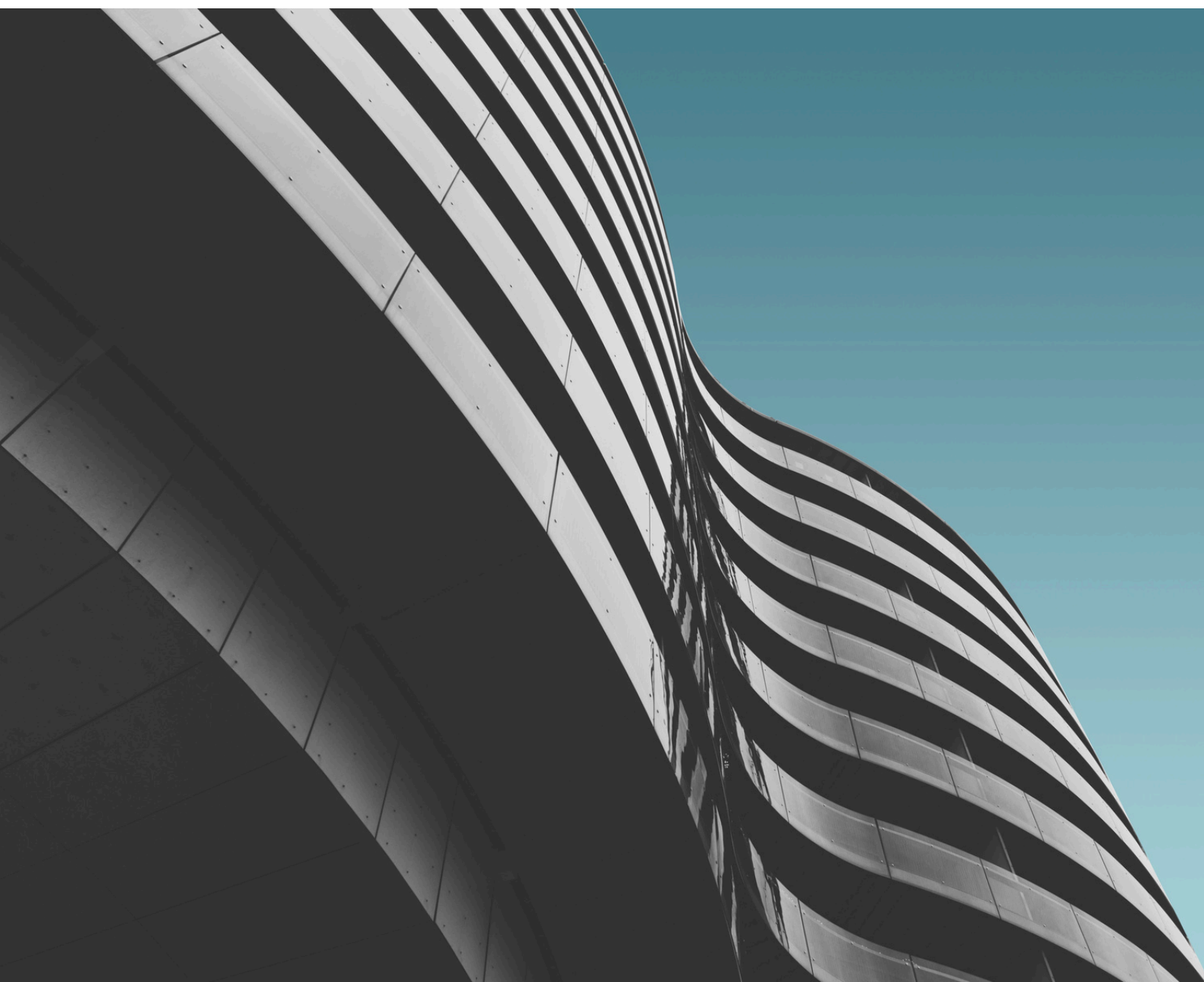
	preço médio em dezembro/2025	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 10.652 /m <sup>2</sup>	+9,2%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 10.624 /m <sup>2</sup>	+0,1%
JARDIM SANTA GENEBRA	R\$ 9.996 /m <sup>2</sup>	+9,6%
BONFIM	R\$ 9.091 /m <sup>2</sup>	+17,3%
JARDIM MIRIAM	R\$ 8.241 /m <sup>2</sup>	+3,5%
VILA NOVA	R\$ 7.108 /m <sup>2</sup>	-0,4%
CAMBUI	R\$ 5.886 /m <sup>2</sup>	-0,6%
BARAO GERALDO	R\$ 5.171 /m <sup>2</sup>	-6,4%
CENTRO	R\$ 4.194 /m <sup>2</sup>	-4,1%
JARDIM PROENCA	R\$ 3.903 /m <sup>2</sup>	+5,2%

### Locação Comercial - Últimos resultados

Amostra (Locação Comercial)	4.607 anúncios
Variação no mês (dezembro/2025)	+1,32% ▲
Variação acumulada no ano (2025)	+16,12% ▲
Variação acumulada em 12 meses	+16,12% ▲
Preço médio de Locação Comercial (dezembro/2025)	R\$ 47,51 / m <sup>2</sup>
Rental yield (dezembro/2025)	0,72% a.m./ 8,67% a.a.

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

	preço médio em dezembro/2025	variação em 12 meses
JARDIM FLAMBOYANT	R\$ 127,00 /m <sup>2</sup>	+87,0%
JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA	R\$ 69,76 /m <sup>2</sup>	-0,3%
JARDIM SANTA LUCIA	R\$ 62,50 /m <sup>2</sup>	+67,8%
BONFIM	R\$ 51,01 /m <sup>2</sup>	+12,0%
PARQUE INDUSTRIAL	R\$ 48,96 /m <sup>2</sup>	+15,1%
VILA NOVA	R\$ 46,07 /m <sup>2</sup>	+10,4%
CAMBUI	R\$ 40,22 /m <sup>2</sup>	-0,8%
VILA INDUSTRIAL	R\$ 40,00 /m <sup>2</sup>	+6,8%
JARDIM PROENCA	R\$ 29,79 /m <sup>2</sup>	+7,2%
CENTRO	R\$ 27,32 /m <sup>2</sup>	-0,4%



## V. Resumo dos Ativos

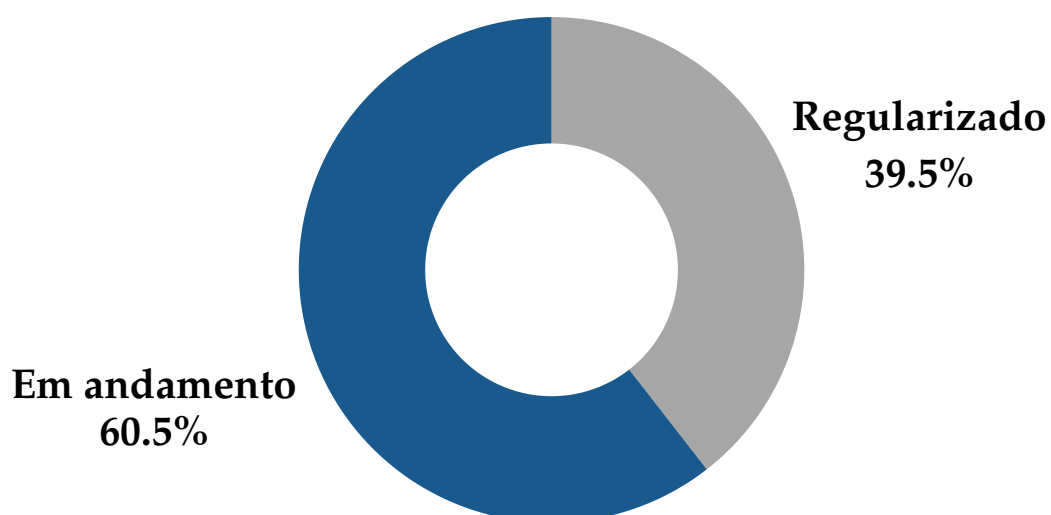
### Ativos Totais

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

### Valor (%)

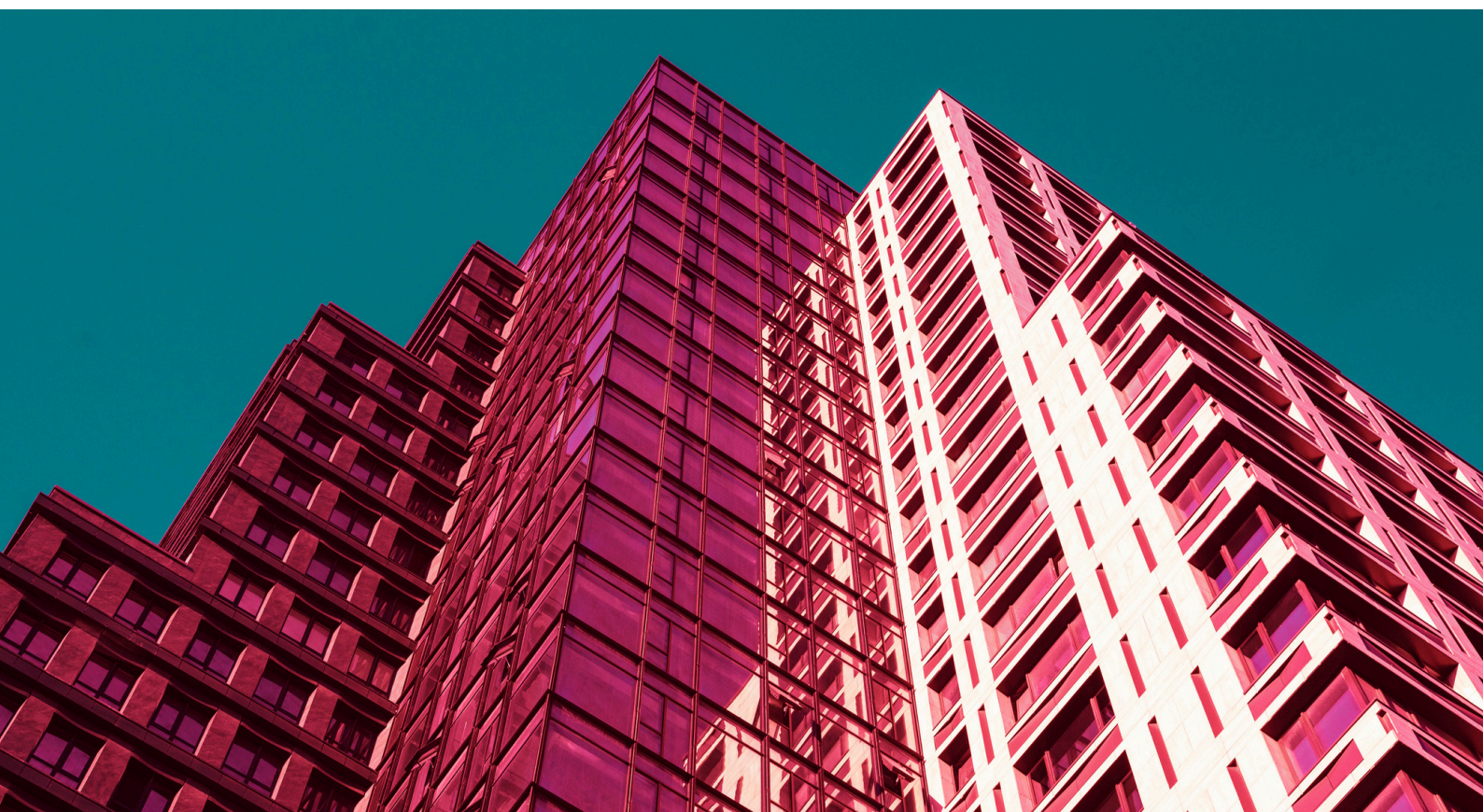


## Ativos por Bairro

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.  
Residencial 22, 2º andar - Cambuí

R. Maestro João de Túlio, nº 131, Apto.  
Residencial 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

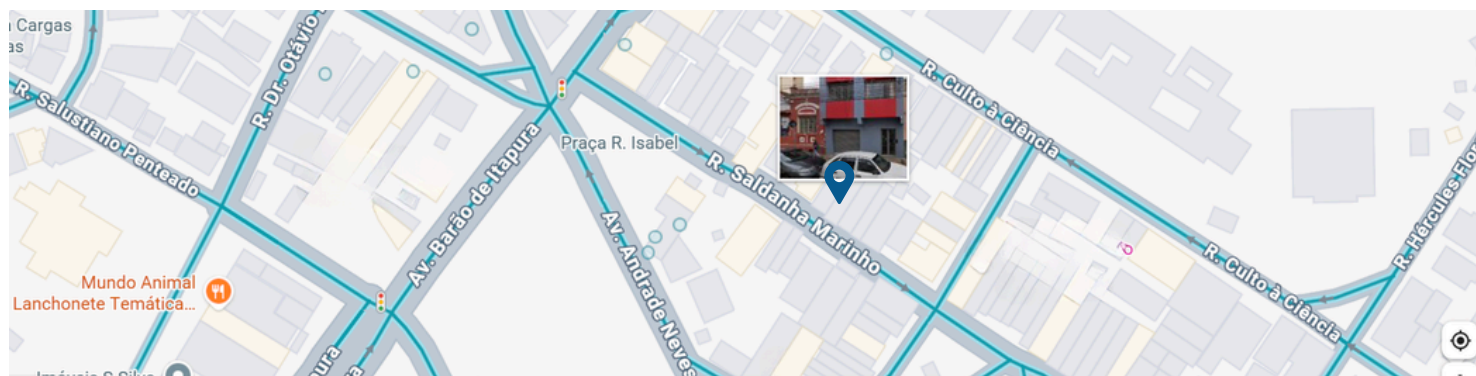


### Apartamento Residencial - nº 11 e 12, 1º andar

#### 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

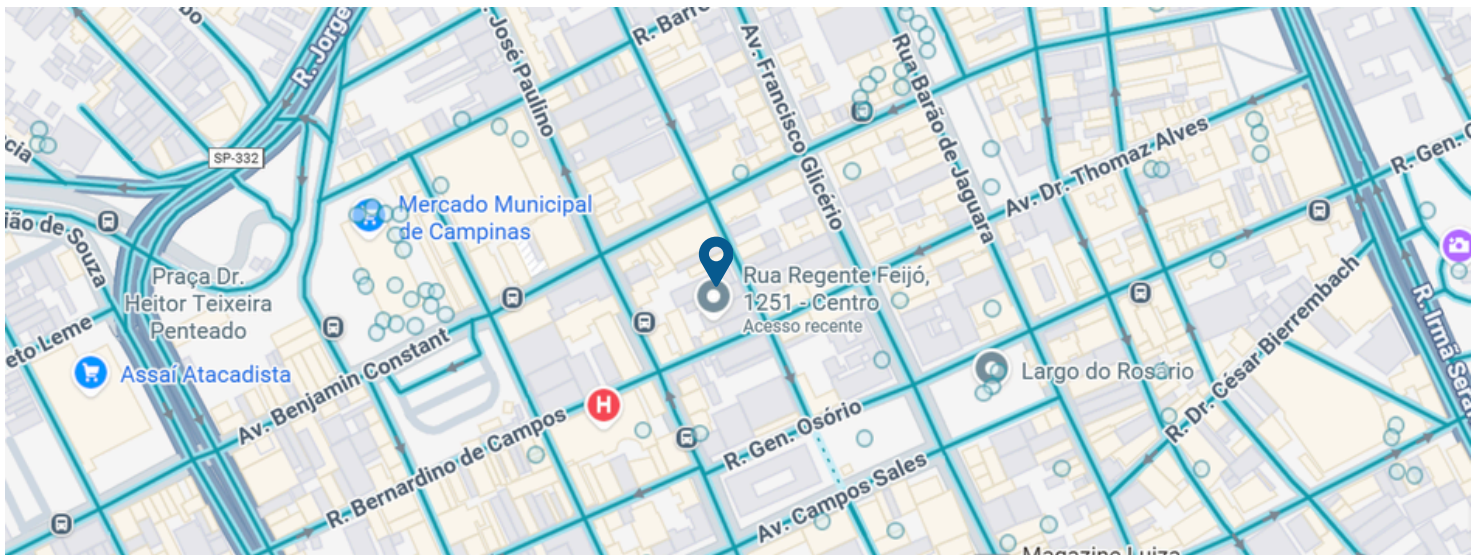


## Sala Comercial - n° 804, 8° andar



**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

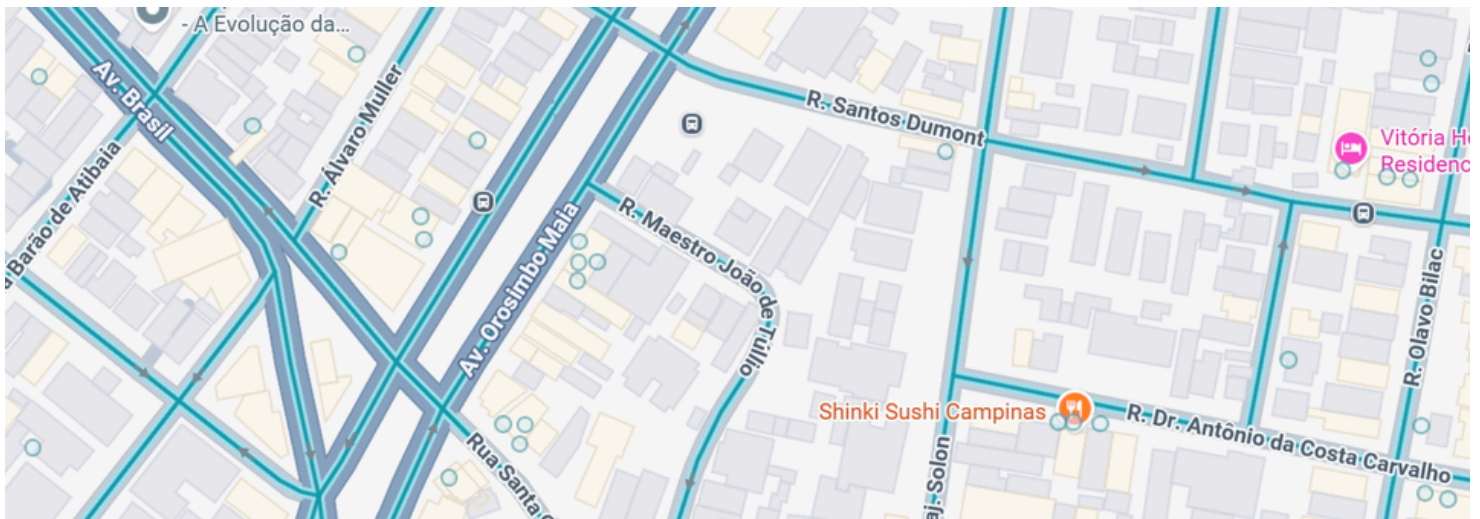


### Apartamento Residencial - nº 22, 2º andar

#### 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.

### 17° 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

### 18° 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

---

## Visita Técnica para Laudos de Integridade Física dos Imóveis

### **Edifício Bari – Apto 11 – Comercial/Residencial**

Padrão médio, edifício de aproximadamente 40 anos, em bom estado geral de conservação, com acabamentos adequados à época, necessitando apenas de manutenções pontuais e pequenos a médios reparos, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

### **Edifício Bari – Apto 12 – Comercial/Residencial**

Padrão médio, edifício de aproximadamente 40 anos, em bom estado geral de conservação e em reforma interna, com acabamentos adequados à época, exigindo apenas manutenções pontuais e pequenos a médios reparos, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

### **Edifício Bari – Térreo – Comercial**

Padrão médio, edifício de aproximadamente 40 anos, em bom estado geral, com acabamentos simples e adequados a época, demandando pequenas manutenções pontuais e reparos localizados, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

### **Edifício Monza – Apto 21 – Comercial**

Padrão médio, edifício de aproximadamente 34 anos, em bom estado geral de conservação, com acabamentos compatíveis a época e necessidade apenas de manutenções pontuais e pequenos a médios reparos, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

### **Edifício Monza – Apto 22 – Comercial**

Padrão médio, edifício de aproximadamente 34 anos, em bom estado geral de conservação, com acabamentos adequados a época, exigindo manutenções pontuais e pequenos a médios reparos, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

### **Edifício Cruz Alta – Sala 144 – Comercial**

Padrão médio, edifício de aproximadamente 27 anos, em bom estado geral de conservação, com acabamentos adequados a época, necessitando apenas de recomposição simples de revestimentos e pequenos reparos, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

### **Edifício Cruz Alta – Sala 115 – Comercial**

Padrão médio, edifício de aproximadamente 27 anos, em bom estado geral de conservação, com acabamentos adequados a época, requerendo manutenções pontuais em revestimentos e pequenos a médios reparos, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

### **Edifício Cidade de Campinas – Sala 804 – Comercial**

Padrão superior (acabamentos acima da média), edifício de aproximadamente 40 anos, em bom estado geral de conservação, demandando principalmente troca de vidro quebrado e manutenção preventiva nas esquadrias, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

### **Edifício Cidade de Campinas – Sala 803 – Comercial**

Padrão superior (acabamentos acima da média), edifício de aproximadamente 40 anos, em bom estado geral de conservação, embora com necessidade de intervenções um pouco mais amplas em revestimentos, infiltrações pontuais, piso e esquadrias, permanecendo tecnicamente apto ao uso.

# X. Referências

---

## Análise Macroeconômicas

- PIB:
- Inflação IPCA:
- Taxa Selic:
- Setor da Construção Civil:
- Índice de Desemprego:
- Cenário Macroeconômico: InfoMoney, Valor Econômico, G1
- Mercado Imobiliário: FipeZap

# XI. Contatos

---

## Nexus



[ricardosgarbi@nexustech.ia.br](mailto:ricardosgarbi@nexustech.ia.br)



(19) 98244-4353



[nexustech.capital](http://nexustech.capital)



Relatórios

## 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.