

# Relatório Gerencial Imobiliário Mensal

Setembro 2025



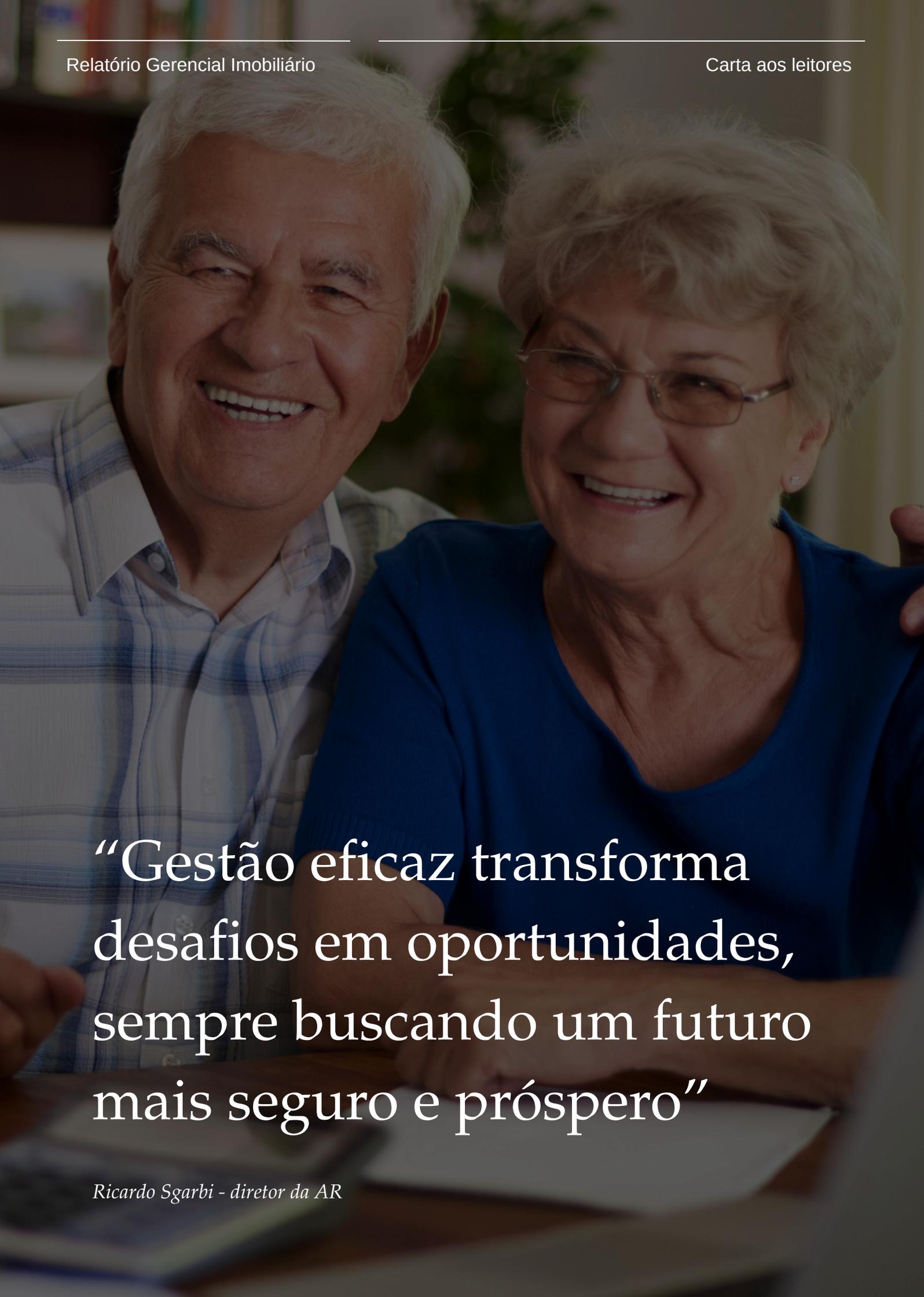
# Caros Leitores

Cuidar de hoje é garantir o amanhã!

Gestão responsável, sustentável e voltada para o futuro.

O relatório gerencial de setembro de 2025 destaca um crescimento do PIB brasileiro de 0,4% no segundo trimestre, com um aumento anual de 2,2%, impulsionado pela indústria e serviços. O Banco Central revisou a previsão de crescimento para 2,1%. A inflação, medida pelo IPCA, foi de -0,11% em agosto, acumulando 5,13% nos últimos 12 meses. A Selic, mantida em 15%, impacta o crédito imobiliário. O desemprego caiu para 5,6%, 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 0,57% em vendas e 0,66% em locações em agosto, com rentabilidade de 9,13% ao ano. Internacionalmente, a cautela dos EUA e cortes de juros na Europa afetam o comércio, mas a rivalidade EUA-China gera oportunidades para commodities. O relatório reforça a resiliência do setor e a importância de estratégias de diversificação econômica.

O patrimônio líquido em seu último informe à CVM é de R\$ 76.360,80, 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

R\$ 76.360,80

## 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 0,4% no segundo trimestre de 2025, impulsionado pela indústria e serviços. Na comparação anual, o PIB cresceu 2,2%. O relatório Focus projeta crescimento do PIB em 2,16%. 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, registrou deflação de 0,11% em agosto, ficando 0,37 p.p. abaixo da taxa de 0,26% de julho. 5,13% no acumulado de 12 meses. Este foi o primeiro resultado negativo desde agosto de 2024 (-0,02%) e o mais intenso desde setembro de 2022. A deflação de agosto reflete fatores pontuais, como o Bônus de Itaipu e a queda nos preços de alimentos, mas não indica uma tendência sustentada de redução da inflação no país.

A taxa Selic foi mantida em 15,00% em 30 de julho de 2025. Movimentos de queda na taxa só devem ganhar força em 2026, caso haja uma desaceleração mais consistente da inflação e sinais claros de desinflação à frente.

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 5,6% em setembro de 2025, a menor da história, novo piso histórico no trimestre encerrado em julho 5,6%.

### Cenário Macroeconômico Fatores Internacionais:

O cenário macroeconômico global em 2025 é fortemente impactado por fatores internacionais que influenciam o ritmo de crescimento das economias nacionais.

Nos Estados Unidos, a postura mais cautelosa em relação a tarifas e estímulos fiscais tem reduzido pressões inflacionárias, contribuindo para um ambiente macroeconômico mais equilibrado que em anos anteriores.

Na Europa, cortes de juros mais agressivos pelo Banco Central Europeu têm estimulado a economia da região. Além disso, possíveis avanços diplomáticos, como discussões sobre cessar-fogo entre países europeus e Rússia, favorecem a redução de riscos e o fortalecimento do mercado europeu.

A crescente rivalidade entre Estados Unidos e China também gera impacto significativo, alterando o fluxo do comércio internacional, das cadeias produtivas e dos investimentos globais. Para o Brasil, esse contexto oferece oportunidades ligadas ao aumento da demanda por commodities, mas também exige atenção diante da volatilidade externa.



## III. Mercado Imobiliário

### Destaque Mensal

#### Panorama Nacional:

O mercado imobiliário nacional em setembro de 2025 segue mostrando um ritmo consistente de valorização, tanto no segmento residencial quanto no comercial. O Índice FipeZAP de Venda Residencial registrou alta de 0,50% em agosto, superando a inflação do período. No acumulado de 2025, a valorização chegou a 4,34% (até julho), e nos últimos 12 meses, a alta atingiu 6,87%.

No setor de locação, o índice FipeZAP mostrou aceleração dos preços em agosto, alcançando aumento médio de 0,66%. No ano, a alta soma 6,83% (até setembro), acima do IPCA e do IGP-M, reforçando o bom momento do setor.

Os preços dos imóveis comerciais também avançaram na inflação de julho e os preços de locação comercial fecharam o primeiro semestre em alta de 4,34%.

As grandes capitais, como São Paulo, Rio de Janeiro e outros polos regionais, juntamente com cidades do interior que apresentam forte dinamismo econômico, continuam liderando a valorização e atraindo investidores. Esse desempenho, aliado à rentabilidade crescente e à demanda persistente, consolida o mercado imobiliário brasileiro como alternativa relevante frente a investimentos tradicionais.

## Destaque Mensal

### Panorama Local:

O mercado imobiliário de Campinas segue dinâmico em setembro de 2025, com valorização consistente e aumento nas transações. O preço médio do m<sup>2</sup> para venda é de R\$ 7.221, com alta de 0,57% em agosto. No acumulado do ano, a valorização chega a 4,42% e em 12 meses, 9,13%. As vendas de novos imóveis na microregião cresceram 16,4% no primeiro semestre, e Campinas registrou alta de 62,1% no primeiro trimestre em relação a 2024. O preço de locação comercial subiu 0,66% em julho e o aluguel residencial aumentou 6,94% no semestre. O setor se destaca pelo aquecimento em vendas e locações, impulsionado pela qualidade de vida e desenvolvimento econômico.



*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)                   | 4.352 anúncios             |
| Variação no mês (julho/2025)                | +0,01% ▲                   |
| Variação acumulada no ano (2025)            | +0,32% ▲                   |
| Variação acumulada em 12 meses              | -0,24% ▼                   |
| Preço médio de Venda Comercial (julho/2025) | R\$ 6.374 / m <sup>2</sup> |

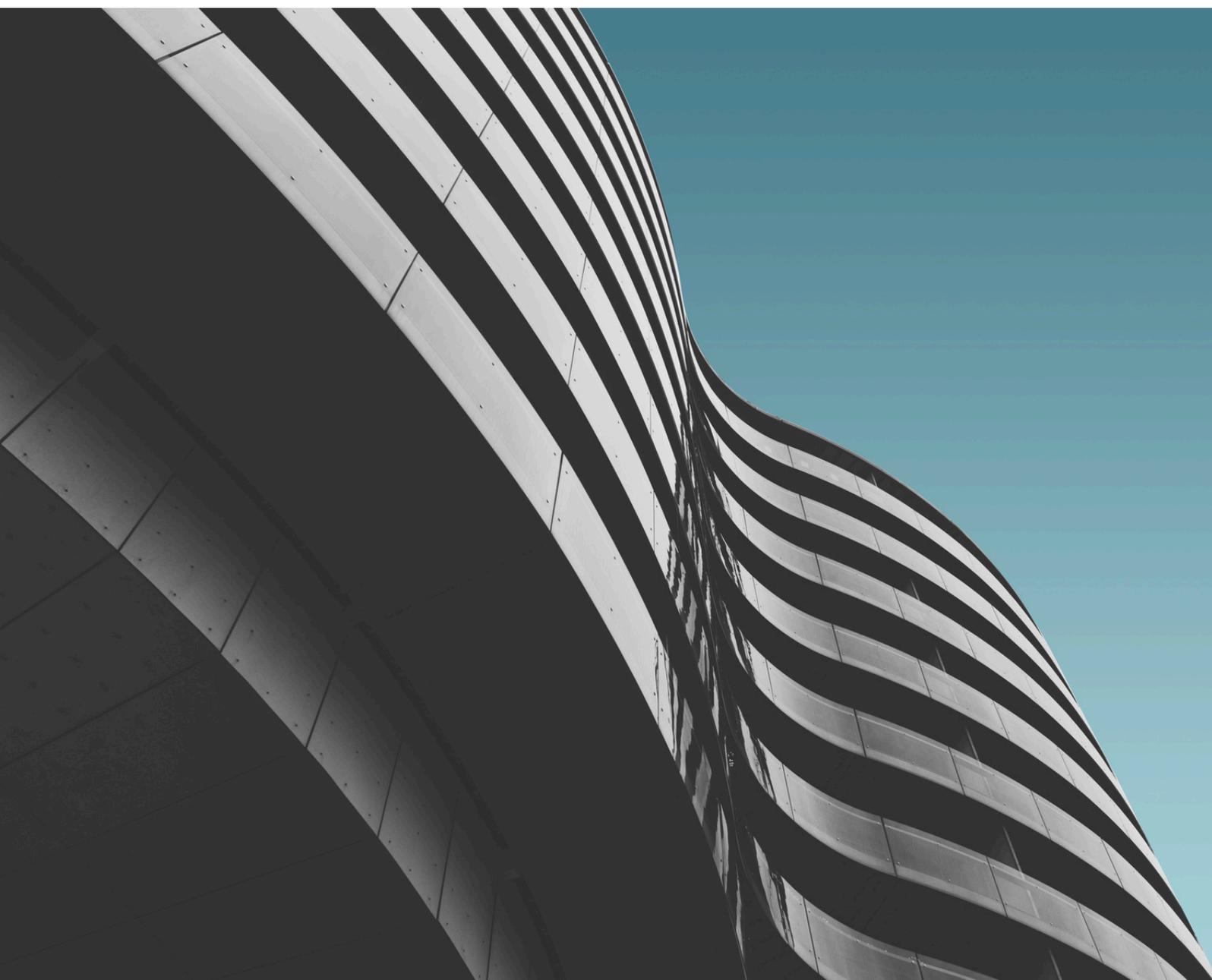
### Nível e variação do preço médio de venda de imóveis comerciais

|                                  | preço médio em julho/2025  | variação em 12 meses |
|----------------------------------|----------------------------|----------------------|
| JARDIM NOSSA SENHORA AUXILIADORA | R\$ 10.617 /m <sup>2</sup> | +6,5%                |
| JARDIM FLAMBOYANI                | R\$ 9.994 /m <sup>2</sup>  | -0,1%                |
| JARDIM SANTA GENEBRA             | R\$ 9.575 /m <sup>2</sup>  | +5,6%                |
| BONFIM                           | R\$ 8.485 /m <sup>2</sup>  | +8,6%                |
| JARDIM MIRIAM                    | R\$ 8.031 /m <sup>2</sup>  | +4,6%                |
| VILA NOVA                        | R\$ 7.025 /m <sup>2</sup>  | +2,6%                |
| CAMBUI                           | R\$ 5.933 /m <sup>2</sup>  | -1,8%                |
| BARAO GERALDO                    | R\$ 5.100 /m <sup>2</sup>  | -12,7%               |
| CENTRO                           | R\$ 4.255 /m <sup>2</sup>  | -7,7%                |
| JARDIM PROENCA                   | R\$ 3.710 /m <sup>2</sup>  | +2,3%                |

### Locação Comercial - Últimos resultados

|   |                            |
|---|----------------------------|
| Amostra (Locação Comercial)                   | 4.645 anúncios             |
| Variação no mês (julho/2025)                  | +1,82% ▲                   |
| Variação acumulada no ano (2025)              | +11,50% ▲                  |
| Variação acumulada em 12 meses                | +11,66% ▲                  |
| Preço médio de Locação Comercial (julho/2025) | R\$ 45,62 / m <sup>2</sup> |
| Rental yield (julho/2025)                     | 0,72% a.m./ 8,62% a.a.     |

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



## V. Resumo dos Ativos

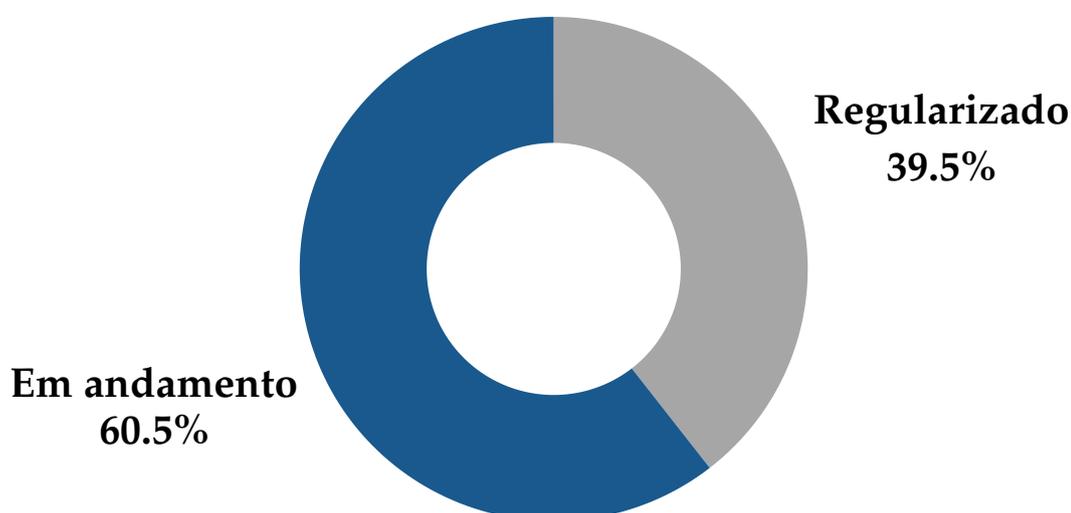
### Ativos Totais

| 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.  
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

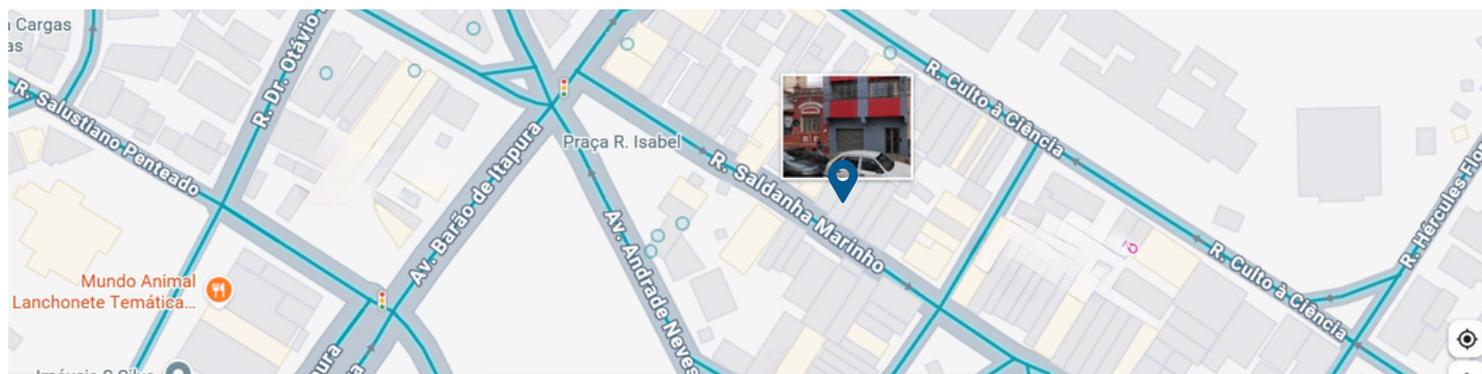


### Apartamento Residencial - nº 11 e 12, 1º andar

#### 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 Jaguara, 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 Jaguara, 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 Jaguara, 1481, Centro de Campinas, está inserido em uma das áreas de maior efervescência comercial da cidade. A Rua Barão de Jaguara 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

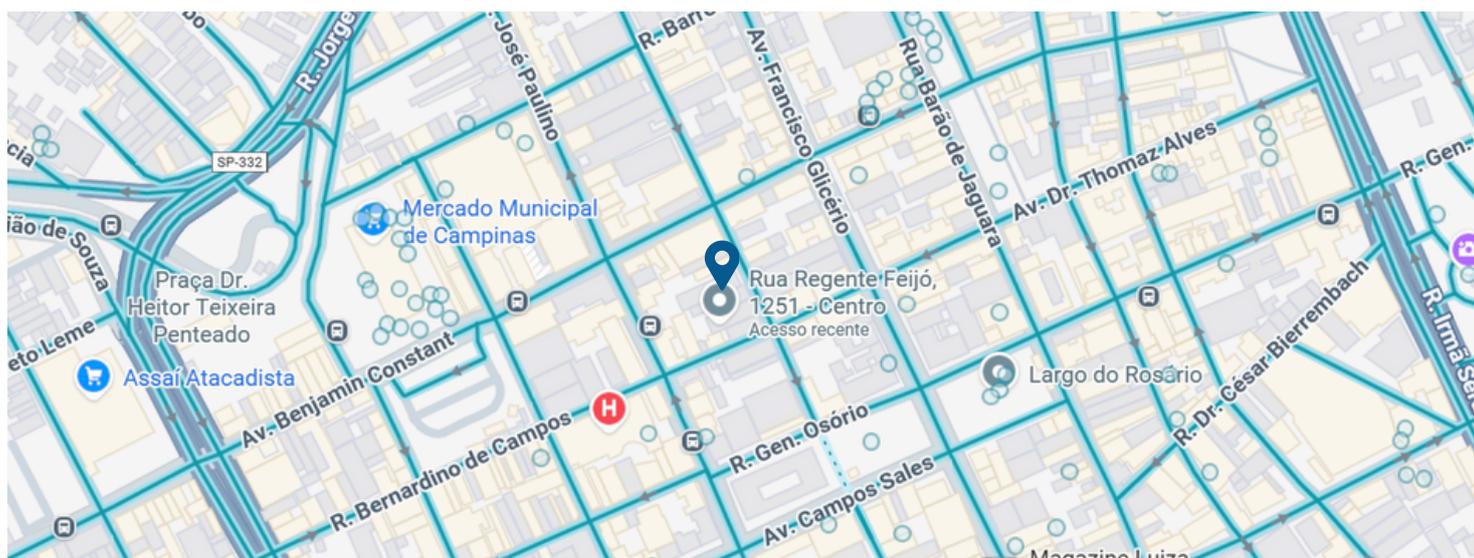


## Sala Comercial - n° 804, 8° andar



**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

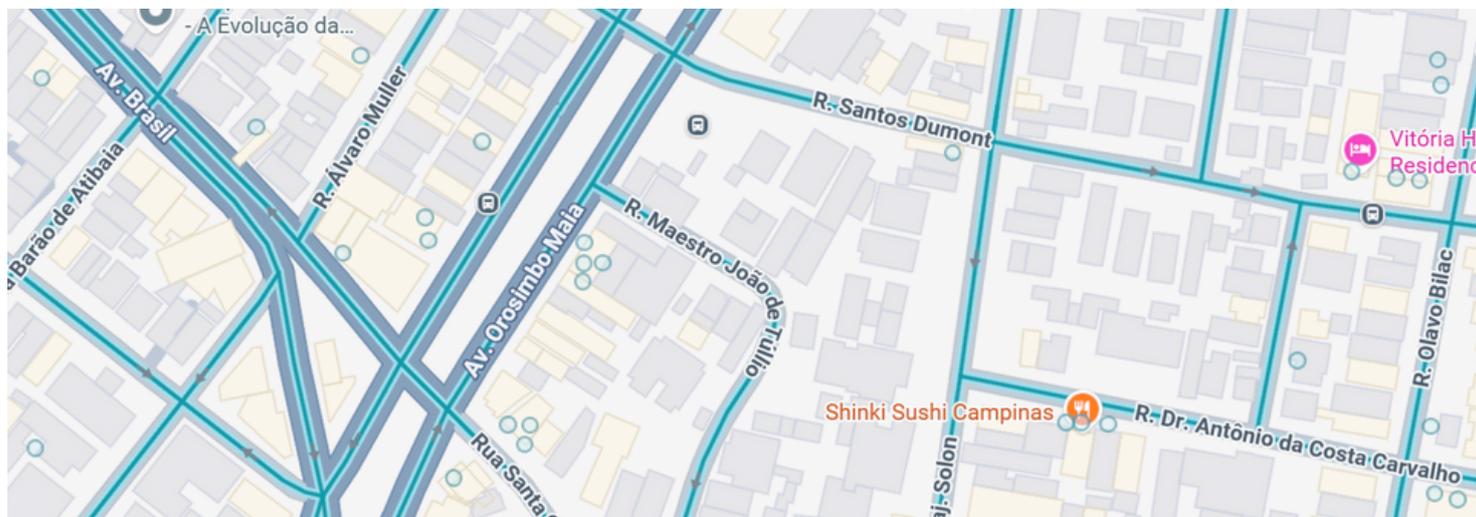


### Apartamento Residencial - nº 22, 2º andar

#### 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

---

## Vistoria para Laudos de Estabilidade e Segurança

No dia 26 de agosto foi feita a vistoria de 5 imóveis alvo. O objetivo desta avaliação é verificar as condições estruturais de uma edificação, identificando possíveis riscos, falhas ou deteriorações, a fim de assegurar que o imóvel está seguro para uso e não oferece perigo aos ocupantes, ao entorno ou ao patrimônio.

Imóveis Verificados:

- Apartamentos 21 e 22 do Edifício Cruz Alta
- Salas comerciais 803 e 804 do Edifício Cidade de Campinas
- Sala comercial 144 do Edifício Cruz Alta

## Relatório do Auditor Independente sobre as Demonstrações Financeiras

Auditor Independente: Grant Thornton Auditores Independentes Ltda.

Data da elaboração: 30 de junho de 2025.

Periodicidade: Anual

Objetivo: analisar e verificar se as demonstrações financeiras do fundo estão corretas, transparentes e de acordo com as normas contábeis e regulatórias, trazendo mais segurança e confiança para os cotistas.

## Opinião do Auditor

Examinamos as demonstrações financeiras do Fundo de Investimento Imobiliário do Camprev para Sustentabilidade Previdenciária do Município de Responsabilidade Limitada ("Fundo"), que compreendem o balanço patrimonial em 30 de junho de 2025 e as respectivas demonstrações do resultado, das mutações do patrimônio líquido e dos fluxos de caixa para o período de 06 de dezembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, bem como as correspondentes notas explicativas, incluindo as políticas contábeis materiais e outras informações elucidativas.

Em nossa opinião, as demonstrações financeiras acima referidas apresentam adequadamente, em todos os aspectos relevantes, a posição patrimonial e financeira do Fundo de Investimento Imobiliário do Camprev para Sustentabilidade Previdenciária do Município de Responsabilidade Limitada em 30 de junho de 2025, o desempenho de suas operações e os seus fluxos de caixa para o período de 06 de dezembro de 2024 (data de início das atividades do Fundo) a 30 de junho de 2025, de acordo com as práticas contábeis adotadas no Brasil aplicáveis aos Fundos de Investimento Imobiliário, regulamentados pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM).

# X. Referências

---

## Análise Macroeconômicas

- Cenário macroeconômico: [bcbr.gov.br/publicacoes/focus/12092025](http://bcbr.gov.br/publicacoes/focus/12092025)
- Emprego e estatísticas econômicas: [ibge.gov.br](http://ibge.gov.br)
- Fatores internacionais e impactos comerciais: (sem link direto)
- Panorama imobiliário nacional: [datazap.com.br/conteudos-fipezap](http://datazap.com.br/conteudos-fipezap)
- Mercado imobiliário Campinas: [larya.com.br/blog/mercado-imobiliario-campinas-2025](http://larya.com.br/blog/mercado-imobiliario-campinas-2025) | [in.webprop.com.br/p/imobnov-2025-09-01-campinas-preco-m2-2025](http://in.webprop.com.br/p/imobnov-2025-09-01-campinas-preco-m2-2025) | [oregional.net/microregiao-de-campinas-registra-aumento-de-164-nas-vendas-de-novos-imoveis-no-primeiro-semester-de-2025-2187449](http://oregional.net/microregiao-de-campinas-registra-aumento-de-164-nas-vendas-de-novos-imoveis-no-primeiro-semester-de-2025-2187449)

# 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.