



Mercado Imobiliário de Fortaleza Registra Crescimento Histórico no 1º Trimestre de 2026

O mercado imobiliário de Fortaleza e Região Metropolitana iniciou 2026 em forte expansão, consolidando-se como um dos setores mais aquecidos do país. Segundo relatório Flash Imobiliário, liderado pela Lopes Immobilis, o setor alcançou R\$ 2,2 bilhões em Valor Geral de Vendas (VGV) no primeiro trimestre, representando crescimento de 37% em relação ao mesmo período de 2025.

Ao todo, foram comercializadas 5.045 unidades, com alta de 31%, demonstrando o fortalecimento da demanda e a confiança crescente no mercado regional.

O segmento econômico, impulsionado pelo programa Minha Casa Minha Vida (MCMV), segue como principal motor do setor, registrando 2.922 unidades vendidas e crescimento de 55% no VGV, que alcançou R\$ 706 milhões.

Além do avanço nas vendas, Fortaleza também se destacou como a capital com maior valorização imobiliária do Brasil em 2026. O valor médio do metro quadrado chegou a R\$ 8.400, com bairros como Meireles, Aldeota e Cocó liderando os índices de valorização.

O cenário positivo também é favorecido pela perspectiva de redução gradual da taxa Selic ao longo de 2026, fator que tende a ampliar o acesso ao crédito imobiliário, estimular novos investimentos e fortalecer ainda mais o mercado da construção civil. Entre as construtoras de maior destaque no período estão Moura Dubeux, Direcional, Grupo Diagonal e Grupo Marquise, que lideraram o ranking geral de desempenho no trimestre.



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

PALAVRAS DO GESTOR

CENÁRIO MACRO

O cenário macroeconômico brasileiro em abril de 2026 apresentou sinais de estabilidade e confiança do mercado, mesmo diante de desafios globais. A economia segue em trajetória de crescimento moderado, com projeções positivas para o PIB e avanço gradual no controle da inflação.

O principal destaque do cenário macroeconômico brasileiro foi o início do ciclo de redução da taxa Selic, movimento que fortaleceu a confiança do mercado e melhorou as perspectivas para a economia nos próximos meses.

Após um longo período de juros elevados para controle da inflação, o Banco Central iniciou cortes graduais da taxa básica, sinalizando maior estabilidade econômica e avanço no processo de desaceleração inflacionária.

A redução da Selic tende a gerar impactos positivos em diversos setores da economia, principalmente:

- mercado imobiliário;
- construção civil;
- infraestrutura;
- consumo das famílias;
- investimentos empresariais.

Com juros menores, o crédito se torna mais acessível, favorecendo financiamentos, expansão de negócios e aumento da atividade econômica. O movimento também melhora o ambiente para investidores, aumentando a expectativa de crescimento sustentável ao longo de 2026 e fortalecendo a atratividade do Brasil para novos investimentos nacionais e internacionais.

As perspectivas do mercado seguem otimistas, com expectativa de continuidade gradual da queda dos juros durante o ano, impulsionando ainda mais a economia brasileira.

INFORMAÇÕES GERAIS

Nome do Fundo: IMMOBINVEST FII – Fundo de Investimento Imobiliário

Início das atividades: Julho/23

Gestor: Astor Gestão de Recursos

Cogestor: Baobá Gestão de Recursos LTDA

Administrador: Vortex DTVM

Consultor: Lopes Immobilis

CNPJ: 50.686.473/0001-62

Taxa de Administração: 1,50% a.a.

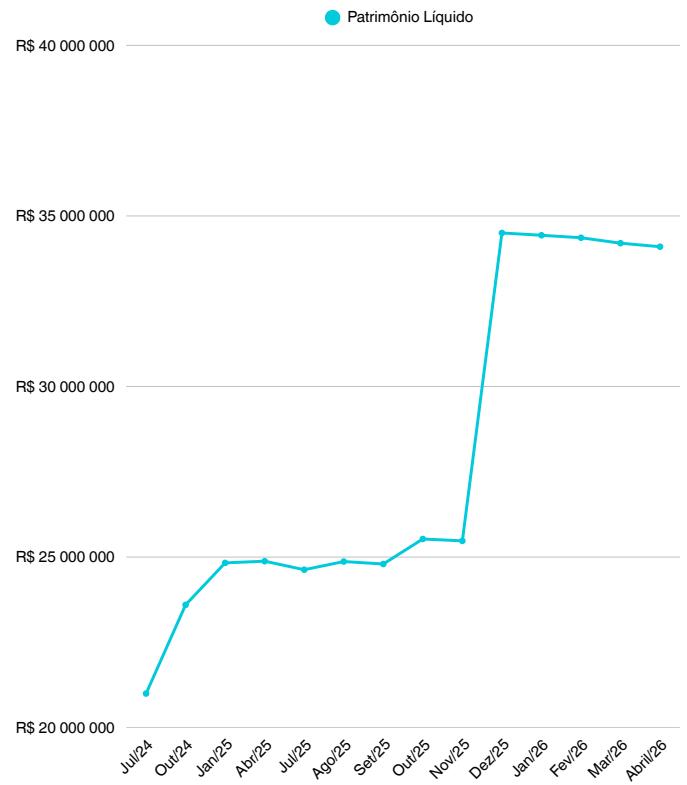
Taxa de Performance: 20% acima do IPCA + 6,0% a.a.

Prazo de duração: Indeterminado

Mais informações:

- <https://www.astor.capital/fiiimmobinvest>
- <https://baobacapital.com.br/documents>

EVOLUÇÃO PATRIMONIAL



OBJETIVO DO FUNDO

Auferir rendimentos e ganhos de capital, preponderantemente, na aquisição de terrenos para permutas com grandes construtoras.

PATRIMÔNIO GERENCIAL

R\$ 42.104.834,05

PATRIMÔNIO LÍQUIDO

R\$ 34.097.659,05

QUANTIDADE DE COTAS

190.889,4919

VALOR DA COTA (PATRIMONIAL)

R\$ 178,62

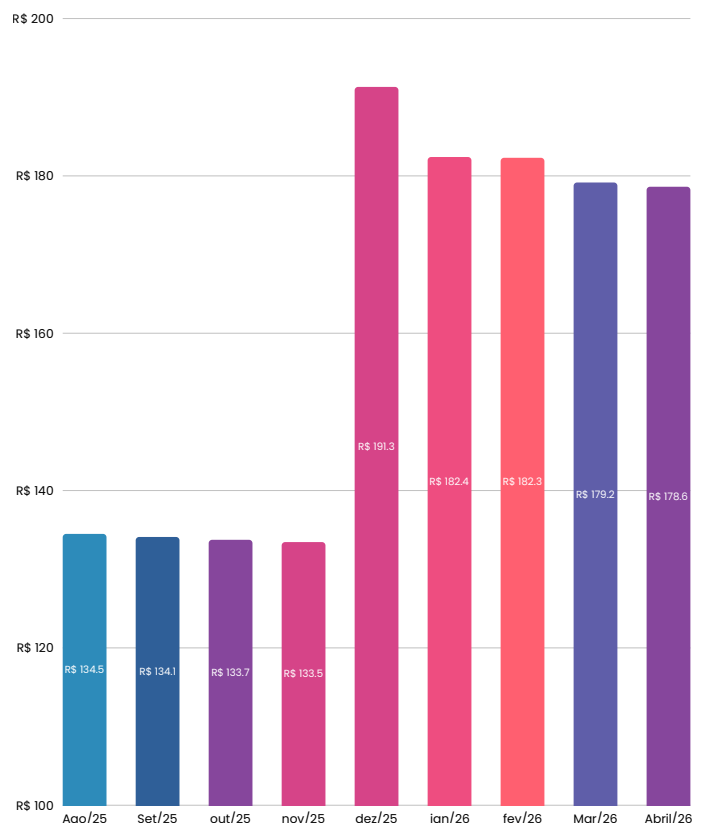
VALOR DA COTA (MERCADO)

R\$ 170,00

VALOR DA COTA (GERENCIAL)

R\$ 222,23

VALOR DA COTA



OPERAÇÕES EM ANDAMENTO

OPERAÇÃO 01: MOOD PRAIA – MOURA DUBEUX



MOOD PRAIA DO FUTURO

Um projeto moderno, com apartamentos de 2 e 3 quartos (1 suíte), plantas inteligentes de 53m² a 80m², varanda gourmet e 1 vaga de garagem.

O empreendimento oferece uma área de lazer completa: piscinas adulto e infantil, academia equipada, coworking, salão de festas, salão de jogos, playground, pet place, quadra poliesportiva, além de espaços de convivência e bem-estar para toda a família.

Com design contemporâneo, alto padrão de acabamento e localização estratégica próxima às melhores barracas da orla, o Mood Praia une valorização imobiliária, qualidade de vida e vista privilegiada para o mar.

OPERAÇÃO 01: MOOD PRAIA – MOURA DUBEUX (PRAIA DO FUTURO)

Permuta física de 16%, totalizando 72 unidades, sendo 24 por torre, com a Incorporadora Moura Dubeux, com garantia de Escritura pública de confissão de dívida e obrigação de conclusão em 48 meses.

Unidades vendidas:
55 – Total: R\$ 27.84 MM

VGX Permuta (72 unidades):
R\$ 37.854.000

Unidades à venda:
17 – Total: R\$ 10.01 MM

Capital Investido:
R\$ 14.817.000



FACHADA (BLOCOS)

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



PISCINA ADULTOS

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

450 unidades e diferentes opções de plantas, com alto padrão de acabamento e localização estratégica próxima às melhores barracas da orla, o Mood Praia une valorização imobiliária, qualidade de vida e vista privilegiada para o mar. Estima-se um VGX de R\$ 195MM.

Características do empreendimento

Incorporador: Moura Dubeux

Área do terreno: 10.000,00 m²

Início da obra: 1º Trimestre de 2025

Entrega da Obra: 3º Trimestre de 2028

Referências Geográficas:

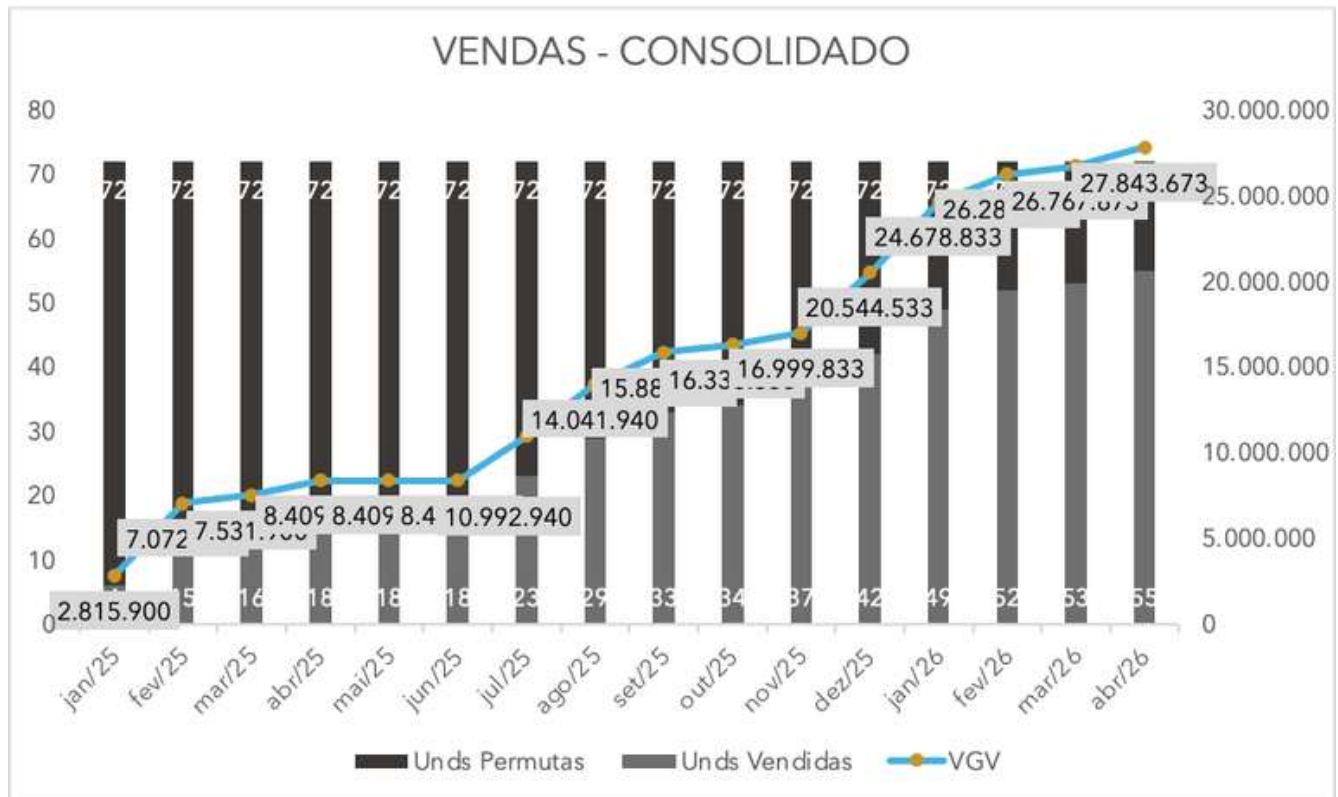
- 0 metros da Praia do Futuro.
- 4,5 quilômetros do Shopping Riomar Fortaleza.
- 6,6 quilômetros do Shopping Iguatemi Bosque.
- 5,2 quilômetros Hospital Geral de Fortaleza.

Endereço: Av. Clóvis Arrais Maia, 6450 – Praia do Futuro II, Fortaleza.

PANORAMA GERAL DAS VENDAS

OPERAÇÃO MOOD PRAIA DO FUTURO

Até o mês de **Abril de 2026**, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou 55 unidades vendidas, ampliando o percentual comercializado para 76,38% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de Abril foi de 2 novas vendas e um incremento no VGV para R\$ 27.84 milhões.



OPERAÇÕES EM ANDAMENTO

OPERAÇÃO 02: BEACH CLASS CUMBUCO - MOURA DUBEUX



BEACH CLASS CUMBUCO

Bachclass Cumbuco é um empreendimento de alto padrão localizado em uma das praias mais desejadas do Ceará. Projetado para oferecer conforto, exclusividade e contato direto com a natureza, combina arquitetura moderna, áreas de lazer completas e a tranquilidade do litoral.

Com apartamentos funcionais e bem planejados, o empreendimento valoriza a vista privilegiada para o mar e os espaços integrados. Ideal tanto para moradia quanto para investimento em locação de temporada.

Além da sofisticação e do design contemporâneo, o Bachclass Cumbuco se beneficia da crescente valorização imobiliária da região, impulsionada pelo turismo internacional e pela prática de esportes náuticos como o kitesurf.

OPERAÇÃO 02: BEACH CLASS CUMBUCO

Foram adquiridas 14 unidades por menos da metade do preço de tabela e com o empreendimento já viabilizado.

Unidades vendidas:

01

VGv (14 unidades):

R\$ 6.420.000

Unidades à venda:

13

Capital Investido:

R\$ 3.100.000



FACHADA (BLOCOS)

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA



PISCINA À BEIRA-MAR

IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA

Características do empreendimento

Incorporador: Moura Dubeux

Área do terreno: 58.000,00 m²

Início da obra: 1º Trimestre de 2024

Entrega da Obra: 4º Trimestre de 2028

Referências Geográficas:

- 0 metros da Praia do Cumbuco.
- 7 quilômetros da Vila do Cumbuco.
- 60 minutos do Aeroporto.
- 50 minutos da Beira-mar de Fortaleza.

Endereço: Rua Lagoa das Rosas, S/N, Gleba CP7, Cumbuco, Caucaia-CE.

640 unidades e diferentes opções de plantas, que vão desde Studios com 30 m², quarto e sala com 40 m² e apartamentos de dois quartos com 61 m². Os apartamentos do térreo, todas as unidades conta com a opção de garden, com tamanhos variando de 12 a 22 m².

NOVOS PROJETOS

CUMBUCO/VIZINHO AO WAI WAI – DIAGONAL

ASTOR[®]
CAPITAL

BAOBÁ
CAPITAL

Lopes
IMMOBILIS

FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 20/01/2026



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 03 – CUMBUCO/DIAGONAL VIZINHO WAI WAI

O terreno adquirido foi permutado com a Diagonal, e terá as seguintes características e projeções de ganhos:

Características do Empreendimento

- Número de Torres: 6 torres (T+3)
- Total de Unidades Habitacionais: 288 apartamentos
- 240 unidades de 40 m². (10 unidades por pavimento)
- 48 unidades de 55 m². (2 unidades por pavimento)
- Área Privativa Total: 12.240 m².
- Total de Vagas de Garagem: 288 vagas

Observação: O número total de unidades está condicionado à viabilidade positiva de esgoto e à verificação em relação ao cone aéreo.

Estimativa de Comercialização

- Preço médio de venda por unidade: R\$ 510.000
- Valor médio por m² privativo: R\$ 12.000/m².
- **VGV Total Estimado (Valor Geral de Vendas): R\$ 146.880.000**

Objetivo estratégico

Como contrapartida pela aquisição do terreno, propõe-se permuta física correspondente a:

- 63 unidades autônomas, sendo:
 - **52 unidades de 40 m²**
 - **11 unidades de 55 m²**
- Área privativa total equivalente: 2.685 m².
- Percentual correspondente: 21,94% da área privativa total do empreendimento
- **Valor estimado da permuta: R\$ 32.220.000**

O projeto, incluindo a tipologia das unidades, poderá ser alterado pela DIAGONAL, desde que mantidas as bases negociais iniciais. (área privativa permutada e valores de mercado)

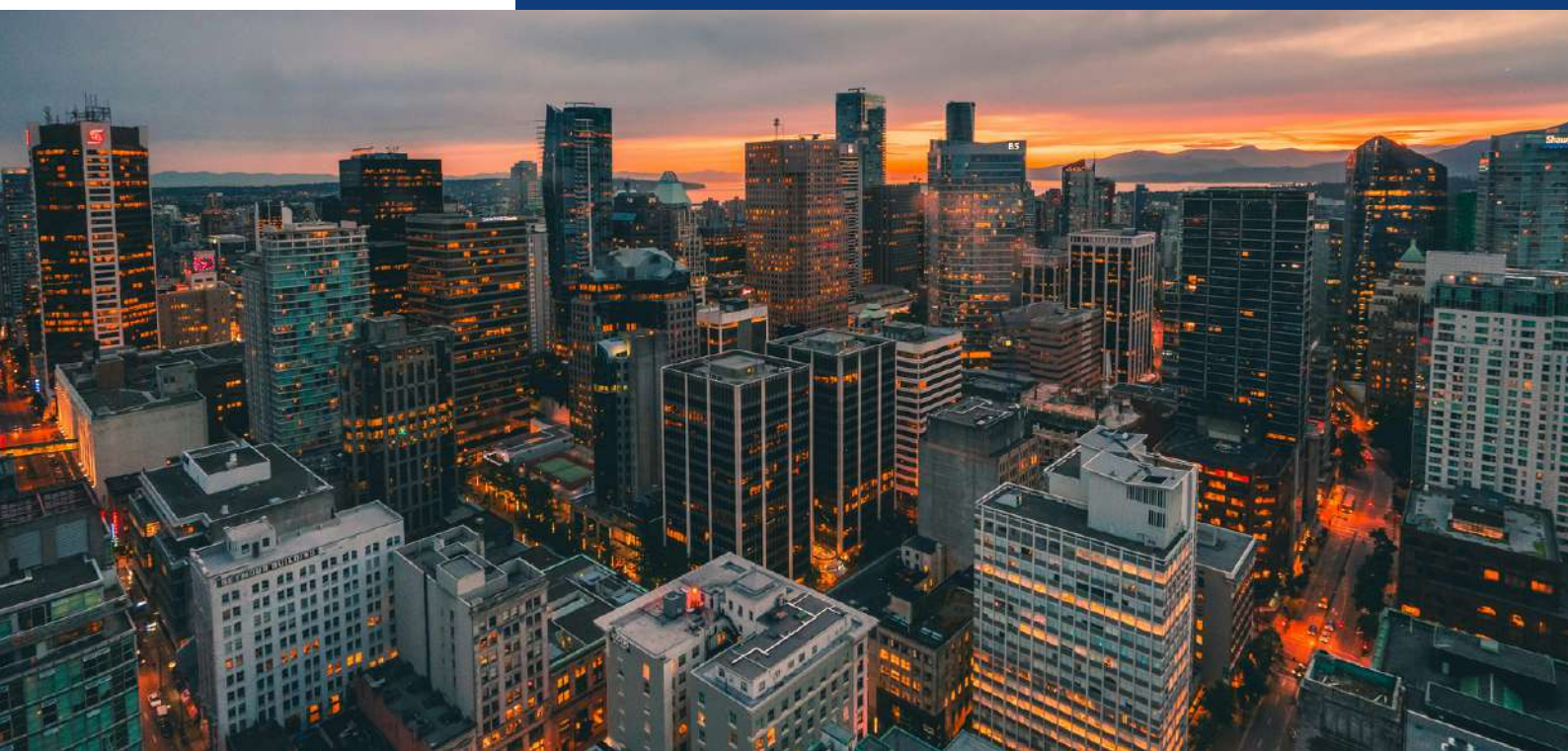


IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 04 – JOAQUIM NABUCO/ MARIA TOMÁSIA

Características do Empreendimento

- Área total: 1.063,72 m², situa-se na Rua Maria Tomásia nº 75, e Rua Joaquim Nabuco nº 990, esquina “nascente”.
- Localização: região nobre, central e próxima ao litoral.
- Perfil do entorno:
 - Alta verticalização.
 - Imóveis residenciais e comerciais de médio/alto padrão.
- Potencial: desenvolvimento residencial.
- Aquisição de 35% da operação, sendo equivalente a R\$ 2,45 milhões, sendo este, um valor abaixo do mercado, conforme avaliação da FRAMAR PATRIMONIAL.

Estimativa de Comercialização

- Preço mínimo projetado de R\$ 15.849/m².
- Valor geral de vendas (VGV) estimado em aproximadamente R\$ 24 milhões.
- Lançamento previsto: 2026.
- Prazo total estimado: até 60 meses
- Retorno esperado da SPE: cerca de 530 m² em unidades construídas

Objetivo estratégico

A operação busca:

- Aproveitar uma região com alta demanda e baixa oferta
- Gerar valorização via incorporação imobiliária
- Criar valor para os cotistas do fundo
- **Valor estimado da permuta: R\$ 8,4 milhões.**

NOVOS PROJETOS

RUA CARLOS VASCONCELOS – COLMEIA

ASTOR[®]
CAPITAL

BAOBÁ
CAPITAL

Lopes
IMMOBILIS

FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 31/03/2026



IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

DETALHAMENTO DA OPERAÇÃO 05 – RUA CARLOS VASCONCELOS (MEIRELES)

Características do Empreendimento

- Terreno com 1.312,50 m², localizado na Rua Carlos Vasconcelos, em área nobre e consolidada.
- Região com forte presença de empreendimentos residenciais e comerciais de médio e alto padrão.
- Foco em unidades de pequeno e médio porte, alinhadas à alta demanda e liquidez do mercado.
- Projeto estimado de aproximadamente 300 unidades residenciais.
- Aquisição realizada por R\$ 7,25 milhões, abaixo do valor de mercado estimado em R\$ 8,1 milhões.

Estimativa de Comercialização

- Preço mínimo projetado de R\$ 16.000/m².
- Valor geral de vendas (VGV) **mínimo** estimado em aproximadamente R\$ 21 milhões.
- Potencial de retorno que pode chegar a até 3 vezes o capital investido.

Objetivo estratégico

- Desenvolvimento do empreendimento em parceria com Construtora Colmeia.
- A SPE receberá aproximadamente 1.312,50m² da área total de venda do empreendimento.
- Unidades recebidas terão o mesmo padrão de acabamento e qualidade do projeto.
- Operação condicionada à validação de viabilidade técnica, jurídica e financeira.
- **Valor estimado da permuta: R\$ 21 milhões.**



Este material foi elaborado conjuntamente por Astor Gestão de Recursos, Baobá Capital e Lopes Immobilis e estas partes não comercializam e nem distribuem cotas de Fundos de investimentos. Leia o regulamento e demais documentos legais do Fundo antes de investir. Os Fundos são supervisionados e fiscalizados pela Comissão de Valores Mobiliários – CVM. Os Fundos de condomínio aberto, e não destinados a investidores qualificados, possuem lâminas de informações essenciais. A descrição do tipo ANBIMA consta no formulário de informações complementares. Estes documentos podem ser consultados no site da CVM <http://www.cvm.gov.br/> ou no site dos respectivos Administradores dos Fundos. Não há garantia de tratamento tributário de longo prazo para os Fundos que informam apenas buscar este tratamento no regulamento. Os Fundos da Astor Gestão de Recursos e Baobá Capital não são registrados nos Estados Unidos da América sob o Investment Company Act de 1940, ou sob o Securities Act de 1933. Estes fundos não podem ser oferecidos ou vendidos nos Estados Unidos da América ou em qualquer um de seus territórios, possessões ou áreas sujeitas a sua jurisdição, ou mesmo a pessoas que sejam consideradas U.S. Persons/Citizens, para fins da regulamentação de mercado de capitais norte-americana. Os Fundos de Investimento da Astor Gestão de Recursos e Baobá Capital podem apresentar um alto grau de volatilidade e risco. Alguns Fundos informam no regulamento que utilizam estratégias com derivativos como parte de sua política de investimento, que, da forma que são adotadas, podem resultar em perdas de patrimônio financeiro para seus cotistas superiores ao capital aplicado, obrigando o cotista a aportar recursos adicionais para cobertura do Fundo. É recomendada uma avaliação de performance de Fundos de Investimento em análise de, no mínimo, 12 (doze) meses. A rentabilidade passada não garante a rentabilidade futura e Fundos de investimento não são garantidos pela Instituição Administradora, ou por qualquer mecanismo de seguro, ou ainda pelo Fundo Garantidor de Créditos – FGC. Os Fundos de Investimento Imobiliário seguem a Instrução Normativa ICVM472; portanto, são condomínios fechados em que as cotas não são resgatáveis onde os cotistas podem ter dificuldade em alienar suas cotas no mercado secundário. As opiniões, estimativas e projeções refletem o atual julgamento do responsável pelo seu conteúdo na data de sua divulgação e estão, portanto, sujeitas a alterações sem aviso prévio. As projeções utilizam dados históricos e suposições, realizando-se, em virtude disso, as seguintes advertências: (1) Não estão livres de erros; (2) Não é possível garantir que os cenários obtidos venham efetivamente a ocorrer; (3) Não configuram, em nenhuma hipótese, promessa ou garantia de retorno esperado nem de exposição máxima de perda; e (4) Não devem ser utilizadas para embasar nenhum procedimento administrativo perante órgãos fiscalizadores ou reguladores. Este conteúdo é informativo e não constitui, nem deve ser interpretado como, oferta ou solicitação de compra ou venda de valores mobiliários, instrumento financeiro ou de participação em qualquer estratégia de negócios específica, qualquer que seja a jurisdição. Algumas das informações aqui contidas foram obtidas com base em dados de mercado e de fontes públicas consideradas confiáveis. A Astor Gestão de Recursos, Baobá Capital e Lopes Immobilis não declaram ou garantem, de forma expressa nem implícita, a integridade, confiabilidade ou exatidão de tais informações e se eximem de qualquer responsabilidade por quaisquer prejuízos, diretos ou indiretos, que venham a decorrer da utilização desse material e de seu conteúdo. Esse material não pode ser reproduzido ou redistribuído para qualquer pessoa, no todo ou em parte, qualquer que seja o propósito, sem o prévio consentimento por escrito da Astor Gestão de Recursos, Baobá Capital e Lopes Immobilis. Quaisquer outras informações ou esclarecimentos sobre o Fundo poderão ser obtidos com o Administrador e o Gestor, através do e-mail: contato@astorcapital.com.br, contato@baobacapital.com.br