



Mercado imobiliário de Fortaleza registra forte desempenho, com valorização acima da inflação e crescimento expressivo nas vendas

O mais recente levantamento realizado em Junho/26 (dados até 30/05), confirma a continuidade do bom momento vivido pelo mercado imobiliário de Fortaleza e Região Metropolitana. O cenário é marcado pela valorização consistente dos ativos, elevada absorção do estoque disponível e crescimento expressivo no volume financeiro negociado, reforçando a atratividade do setor para investidores e compradores.

A valorização acumulada do metro quadrado alcançou 3,93%, desempenho superior aos principais indexadores da economia, como IPCA, IGP-M, INCC e rendimento da poupança. O resultado evidencia a resiliência do mercado imobiliário local como alternativa de preservação e geração de valor patrimonial.

O segmento residencial vertical segue apresentando elevado dinamismo. Nos últimos doze meses, o número de unidades comercializadas superou o estoque atualmente disponível, indicando elevada velocidade de absorção e um mercado comprador bastante ativo. No ritmo atual, o estoque existente seria absorvido em aproximadamente onze meses.

O mercado imobiliário acumulou aproximadamente **R\$ 3,5 bilhões** em Valor Geral de Vendas (VGV) e mais de 8 mil unidades comercializadas no período analisado. Em relação ao mesmo intervalo do ano anterior, o VGV apresentou crescimento próximo de 48%, enquanto o número de vendas avançou cerca de 25%, configurando um dos melhores desempenhos da série histórica e reforçando a solidez do mercado imobiliário de Fortaleza.



PALAVRAS DO GESTOR

A economia brasileira manteve um desempenho consistente no período, sustentada pela expansão da atividade econômica, pela resiliência do mercado de trabalho e pelo avanço dos investimentos privados. As projeções para o crescimento do PIB permaneceram positivas, refletindo a confiança dos agentes econômicos e a solidez dos fundamentos macroeconômicos.

A taxa Selic foi reduzida para 14,25% a.a, com baixa de 0,25%, decidida na última reunião do Copom. Essa é a terceira queda consecutiva da Selic. O Copom, apesar do corte, segue reforçando a postura cautelosa da política monetária diante do processo de convergência da inflação. A perspectiva de flexibilização ao longo dos próximos meses continua sustentando uma visão favorável para a retomada do crédito, do consumo e dos investimentos.

No período, o cenário econômico também foi marcado pela estabilidade do mercado cambial e pela continuidade da desaceleração da inflação, fatores que contribuíram para ampliar a previsibilidade do ambiente de negócios e fortalecer a confiança dos investidores.

Nesse contexto, o mercado imobiliário segue como um dos segmentos mais atrativos para alocação de capital. A combinação entre demanda consistente, fundamentos sólidos e expectativa de redução gradual das taxas de juros continua favorecendo projetos de desenvolvimento imobiliário, especialmente em regiões com elevado dinamismo econômico, como Fortaleza e sua Região Metropolitana.

Mantemos uma visão construtiva para o segundo semestre do ano, sustentada pelos fundamentos econômicos e pelas perspectivas positivas para os ativos reais. Acreditamos que investimentos vinculados ao setor imobiliário continuam apresentando potencial para geração de valor no médio e longo prazo, alinhados a uma estratégia de crescimento sustentável e disciplinado.

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.

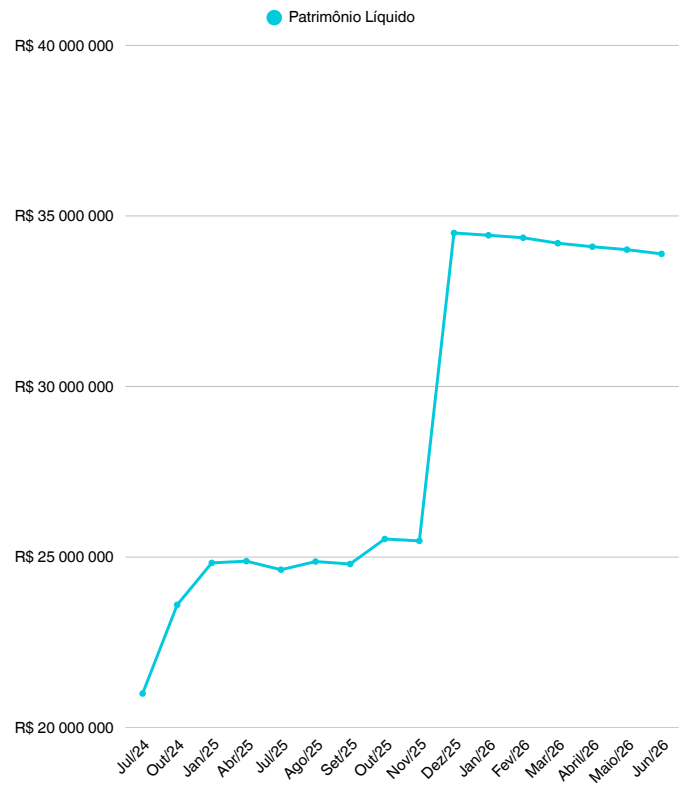
Taxa de Performance: 20% acima do IPCA + 6,0% a.a.

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\$ 33.888.441,53

QUANTIDADE DE COTAS

190.967,9306

VALOR DA COTA (PATRIMONIAL)

R\$ 177,45

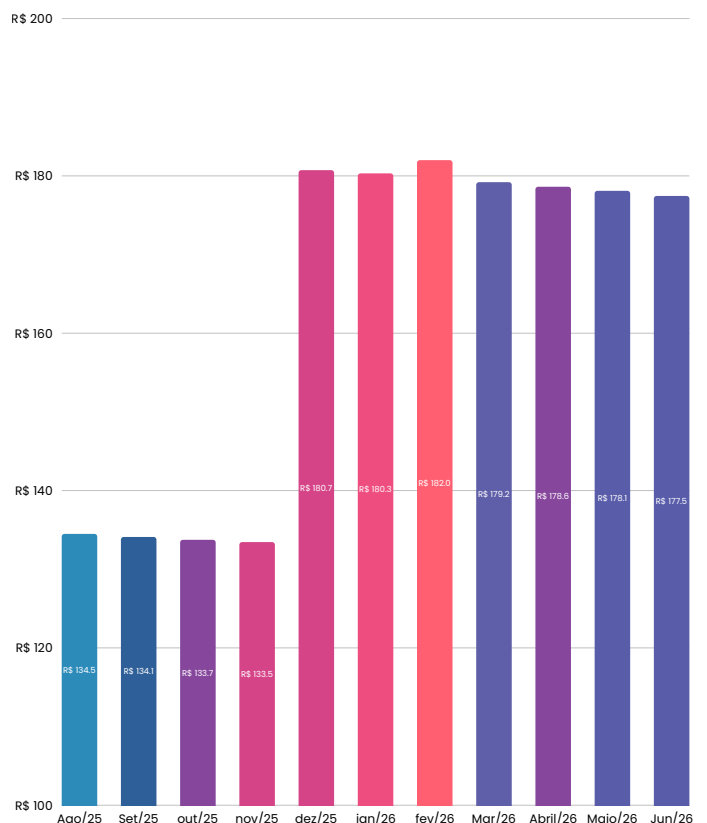
VALOR DA COTA (MERCADO)

R\$ 180,00

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:

65 – Total: R\$ 33.43 MM

VGX Permuta (72 unidades):

R\$ 38.645.430,27

Unidades à venda:

07 – Total: R\$ 5.21 MM

Capital Investido:

R\$ 14.817.000,00



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:

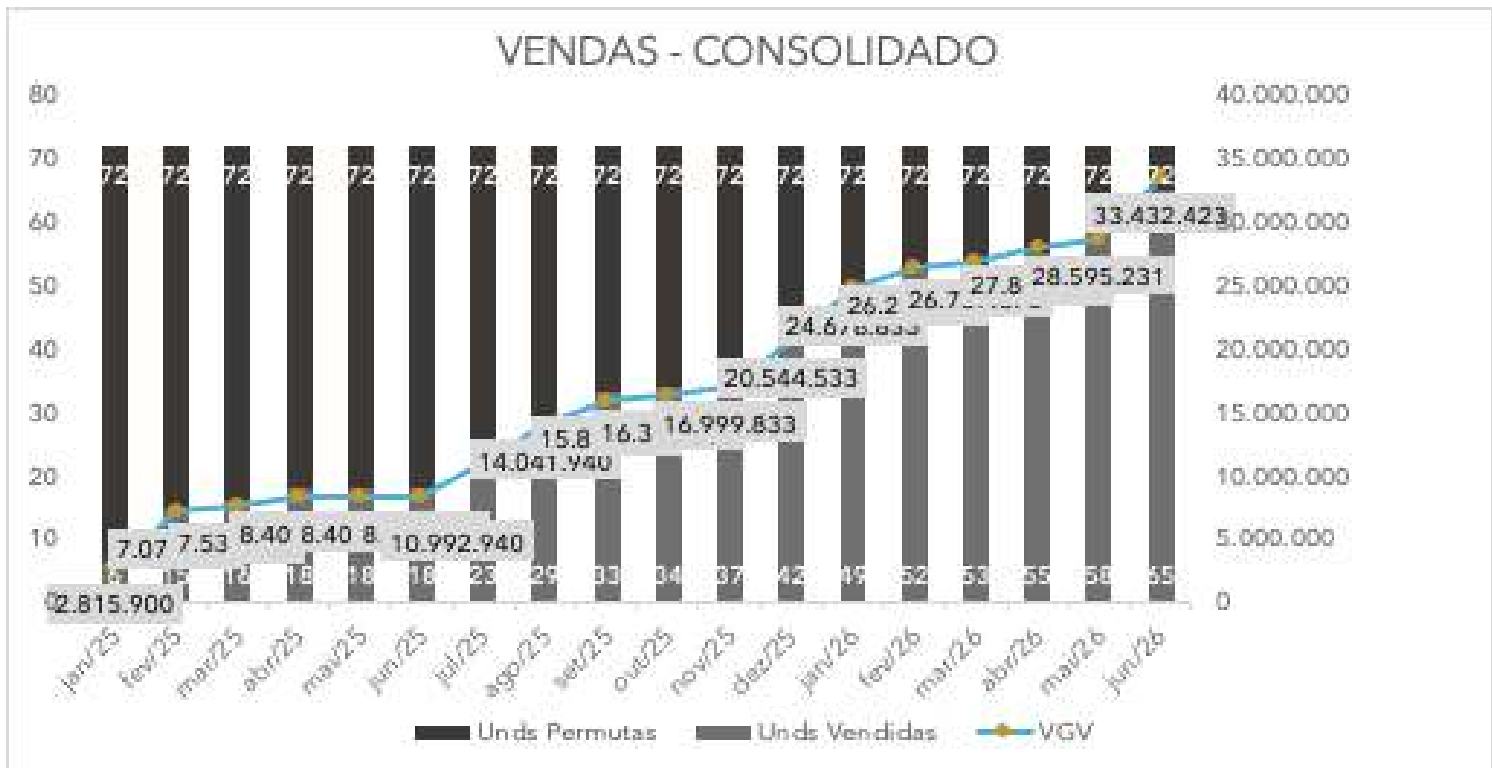
- 0 metros da Praia do Futuro.
- 4,5 quilômetros do Shopping Riomar Fortaleza.
- 6,6 quilômetros do Shopping Iguatemi Bosque.
- 5,2 quilômetros Hospital Geral de Fortaleza.

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

PANORAMA GERAL DAS VENDAS

OPERAÇÃO MOOD PRAIA DO FUTURO

Até o mês de **Junho de 2026**, o empreendimento localizado na Praia do Futuro registrou **65 unidades** vendidas, ampliando o percentual comercializado para 90,22% das 72 unidades disponíveis. O desempenho de Junho foi de 6 novas vendas e um incremento no **VGV para R\$ 33.43 milhões**.



OPERAÇÕES EM ANDAMENTO

OPERAÇÃO 02: BEACH CLASS CUMBUCO - MOURA DUBEUX



BEACH CLASS CUMBUCO

Bechclass 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 Bechclass 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:

02 - R\$ 738.000,00

VGv (14 unidades):

R\$ 6.626.000,00

Unidades à venda:

12 - R\$ 5.888.000,00

Capital Investido:

R\$ 3.100.000,00



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: 5 torres (T+3)
- Total de Unidades Habitacionais: 360 apartamentos
- 320 unidades de 35 m². (16 unidades por pavimento)
- 40 unidades de 55 m². (2 unidades por pavimento)
- Área Privativa Total: 13.400 m².
- Total de Vagas de Garagem: 360 vagas

Estimativa de Comercialização

- Preço médio de venda por unidade: R\$ 447.000
- Valor médio por m² privativo: R\$ 12.000/m².
- **VGv Total Estimado (Valor Geral de Vendas): R\$ 160.920.000**

Objetivo estratégico

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

- 73 unidades autônomas, sendo:
 - 53 unidades de 35 m²
 - 20 unidades de 55 m²
- Área privativa total equivalente: 2.955 m².
- Percentual correspondente: 21,94% da área privativa total do empreendimento
- **Valor estimado da permuta: R\$ 35.460.000.**
(O FII investiu R\$ 9,6 MM, adquirindo 80% do terreno)

OBSERVAÇÃO: A DIAGONAL aprimorou e refinou o projeto inicial, impactando POSITIVAMENTE os números gerais do empreendimento, com significativo aumento de área de venda e, consequentemente, da permuta fechada. Com efeito, o VGv geral saltou de R\$ 146,8 Milhões para R\$ 160,9 Milhões (+10%), ficando o VGv da PERMUTA estimado em R\$ 35,46 Milhões (antes era R\$ 32,2 Milhões).

NOVOS PROJETOS

JOAQUIM NABUCO/ MARIA TOMÁSIA – R.MIRANDA

ASTOR[®]
CAPITAL

BAOBÁ
CAPITAL

Lopes
IMMOBILIS

FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 25/02/2026

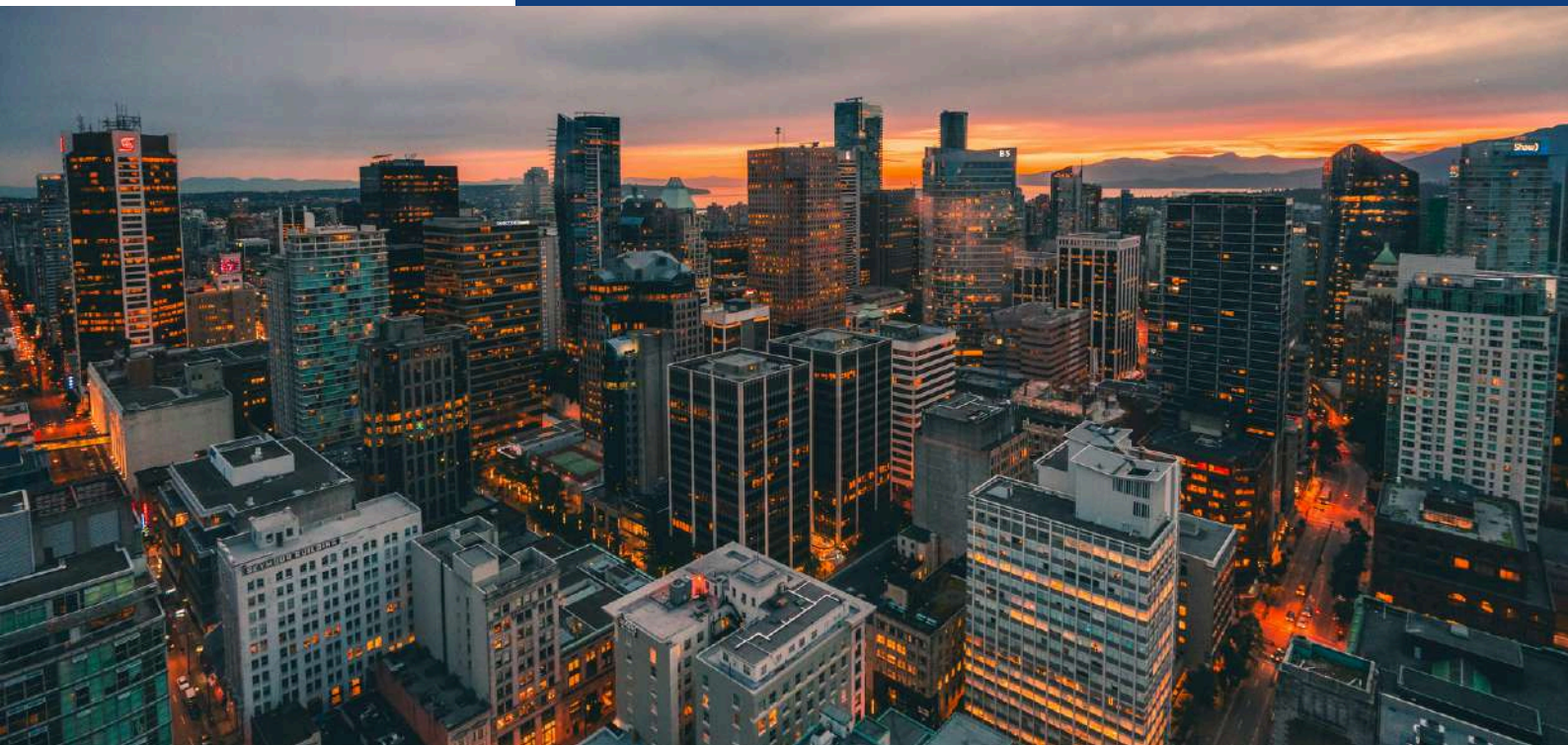


IMAGEM MERAMENTE ILUSTRATIVA.

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

JOAQUIM NABUCO/ MARIA TOMÁSIA – R.MIRANDA

ASTOR[®]
CAPITAL

BAOBÁ
CAPITAL

Lopes
IMMOBILIS

FATO RELEVANTE PUBLICADO DIA 25/02/2026

IMAGENS OPERAÇÃO 04 – JOAQUIM NABUCO/ MARIA TOMÁSIA

- DOMOLIÇÃO DO IMÓVEL EXISTENTE NO TERRENO 100% CONCLUÍDA.



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.**



Gestão de Recursos

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