



Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, nº 355 | Taboão, São Roque (SP) | CEP 18135-125

50.804.079/0001-81 | (11) 4784-8444

www.camarasaoroque.sp.gov.br | camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque, a terra do vinho e bonita por natureza

OFÍCIO VEREADOR Nº 1580/2025

(De autoria do vereador **Guilherme Nunes**)

Assunto: Solicito informações sobre investimentos aplicados em Fundo Imobiliário de luxo pelo Instituto de Previdência de Servidores Municipais de São Roque .

São Roque, 12 de dezembro de 2025.

Prezado Senhor,

Solicito encarecidamente informações sobre investimentos aplicados de R\$ 20 milhões realizada em cotas do Fundo de Investimento Imobiliário (FII) Nest Eagle, voltado ao mercado de imóveis residenciais de luxo e superluxo.

Motivo pelo qual o investimento acima foi efetuado em fundo imobiliário de luxo e superluxo com baixa adesão do mercado.

Mediante estudo de Viabilidade apresentado no prospecto definitivo do referido Fundo, o investimento é totalmente voltado ao mercado de empreendimentos imobiliários residenciais que se enquadrem no segmento de alto-altíssimo padrão, os quais contam ainda com projetos de incorporação assinados por arquitetos de renome, e executados por empresas com expertise em empreendimentos de alto padrão. Entretanto, apesar da projeção otimista, a resposta do mercado não foi favorável. Em sua oferta primária, encerrada em 17 de março de 2025, o Fundo captou apenas R\$ 157,8 milhões dos R\$ 500 milhões almejados.

Em consulta as atas do próprio Comitê de Investimentos do RPPS de São Roque, verificou-se que a deliberação sobre o aporte de R\$ 20 milhões foi realizada em julho de 2024, antes mesmo da versão final do regulamento do Fundo, disponibilizada somente em 16 de setembro. Da mesma forma, foi constatado em ata que o Instituto “estava comprometido com a aplicação”, já no dia seguinte ao anúncio de início do IPO e a publicação do prospecto definitivo em 18 de setembro.

Ademais o cenário ficou ainda mais preocupante ao se considerar a manifestação de um dos membros do Comitê de Investimentos, registrada em 31/10/2024, que expressou desconforto com o risco da aplicação e perguntou se haveria possibilidade de desistência. Sobre o questionamento, o Gestor de Recursos teria concluído que não havia caminhos para uma possível reversão da operação.

É crucial que os gestores dos RPPS adotem uma abordagem criteriosa ao analisar as informações mínimas exigidas pela regulamentação ao considerar uma aplicação em FII, levando em consideração as características específicas de cada oferta e as necessidades do regime previdenciário.

Posto isso, venho pedir solução para referido problema apresentado, confiante de que será encontrada uma resposta satisfatória.

Câmara Municipal da Estância Turística de São Roque



Rua São Paulo, nº 355 | Taboão, São Roque (SP) | CEP 18135-125

50.804.079/0001-81 | (11) 4784-8444

www.camarasaoroque.sp.gov.br | camarasaoroque@camarasaoroque.sp.gov.br

São Roque, a terra do vinho e bonita por natureza

Na expectativa da consideração atenciosa do pleito apresentado, registro votos de consideração e apreço institucional.

Atenciosamente,

GUILHERME ARAUJO NUNES
(GUILHERME NUNES)

Vereador

Ao

Ilustríssimo Senhor

BRUNO CAPERELLI

Presidente Instituto de Previdência dos Servidores Públicos do Município de São Roque/SP