



PLANEJAMENTO TÁTICO DE INTELIGÊNCIA & MÍDIA PAGA

Estratégia de Captação e Alta Conversão Imobiliária – Mercado de Luxo (BH & Nova Lima)



PORTFÓLIO EM
CAMPANHA

3 imóveis



VERBA GLOBAL
RECOMENDADA

R\$ 370/dia



TICKET SOMADO

R\$ 12,74 mi

SKAVOO MARKETING DIGITAL • INTELIGÊNCIA DE MERCADO

PADRÕES DE BUSCA NO GOOGLE



Termos de alta intenção (micro-localização)

- "apartamento 4 quartos lourdes bh"
- "casa venda vale dos cristais nova lima"
- "cobertura serra bh tjmg"

QUALIFICADORES DEFINITIVOS

alto luxo

vista definitiva

lazer club



Onde a demanda se concentra

BH

Lourdes, Serra, Belvedere, Mangabeiras, Sion

NOVA LIMA

Vale dos Cristais, Vila da Serra

VETOR

Zona Sul de BH — raio de 10 km

INSTITUCIONAL

Centro-Sul, Barro Preto e Funcionários (polo jurídico e médico)

Horários de veiculação



JANELAS DE PICO — QUANDO O LUXO PESQUISA

SEGUNDA A QUINTA

12h – 14h

Intervalos executivos: pesquisa rápida no celular entre reuniões.

SEGUNDA A QUINTA

20h30 – 23h

Desaceleração em casa: sessão longa, decisão compartilhada em casal.

DOMINGO

19h – 22h

Pico expressivo de pesquisas por upgrade imobiliário.

Aplicação tática: concentrar 70% da verba diária nas janelas de pico com ajuste de lance por horário e reduzir entrega na madrugada e nas manhãs de sábado.

Comportamento digital

SKAVOO
MARKETING DIGITAL

META ADS — RETENÇÃO E GANCHOS



Formato que retém

- Estilo Architectural Digest: transições suaves, áudio ambiente, iluminação natural.
- Supera o anúncio tradicional de corretor falando para a câmera.
- O primeiro segundo mostra um atributo exclusivo: biometria na entrada, vista das montanhas ou a quadra de tênis de saibro.



Como o engajamento acontece

- Compartilhamento direto no WhatsApp entre marido e esposa — a decisão é do casal.
- Salvamentos no Instagram como referência de decoração e arquitetura de interiores.
- Consequência: campanhas otimizadas para conversa no WhatsApp, não para clique frio.

Psicografia

SKAVOO
MARKETING DIGITAL

PERFIL DO COMPRADOR POR BAIRRO



Lourdes

PRATICIDADE URBANA & STATUS

- Status consolidado e endereço reconhecido.
- Caminhabilidade para gastronomia e shopping.
- Lazer completo para os filhos sem sair de casa.



Nova Lima — Vale dos Cristais

REFÚGIO, PRIVACIDADE & NATUREZA

- Espaço familiar extenso para receber.
- Contato direto com a natureza.
- Segurança armada com controle de acesso rigoroso.



Serra

METRAGEM BRUTA & CONVENIÊNCIA

- 290m² de área interna sem concessões.
- Silêncio real: isolamento acústico.
- Home office funcional e polos jurídico/médico ao lado.

Público-alvo em destaque



RENDA, IDADE E LOCALIZAÇÃO DA SEGMENTAÇÃO

IMÓVEL	FAIXA DE RENDA	IDADE	PERFIL PROFISSIONAL	LOCALIZAÇÃO SEGMENTADA
Lourdes — Grand Líder	Top 10% renda familiar	35 – 65 anos	C-level, agronegócio/mineração, médicos renomados	Raio de 10 km no vetor sul de BH
Vale dos Cristais	Top 1% a 5% renda familiar	40 – 65+ anos	Fundadores, investidores, herdeiros, diretores multinacionais	Nova Lima (Vila da Serra, Vale dos Cristais) + Lourdes, Belvedere, Mangabeiras, Sion
Serra — 290m²	Top 10% renda familiar	40 – 65 anos	Desembargadores, juizes, advogados seniores, auditores, médicos	Centro-Sul, Barro Preto e Funcionários (áreas institucionais e judiciais)

RENDA FAMILIAR ALVO

Top 1% – 10%

Camada de renda mais alta de BH e Nova Lima.

HORÁRIOS PRIORITÁRIOS

12h–14h • 20h30–23h

Domingo 19h–22h para upgrade imobiliário.

GEOLOCALIZAÇÃO

Zona Sul + Nova Lima

Raio de 10 km e bairros nobres selecionados.

DISTRIBUIÇÃO DA VERBA DIÁRIA

📅 FAIXA RECOMENDADA / DIA

R\$ 300 – R\$ 450

Corredor de investimento sugerido para o portfólio.

📈 CENÁRIO RECOMENDADO

R\$ 370,00 / dia

≈ R\$ 11.100,00 por mês nas três campanhas.

💰 PESO DO INVESTIMENTO

0,09% do ticket

Verba mensal frente aos R\$ 12,74 mi em portfólio.

IMÓVEL	TICKET	META ADS / DIA	GOOGLE ADS / DIA	TOTAL DIÁRIO
Lourdes (Grand Líder)	R\$ 2.900.000,00	R\$ 50,00	R\$ 60,00	R\$ 110,00/dia
Vale dos Cristais (Casa)	R\$ 7.950.000,00	R\$ 90,00	R\$ 90,00	R\$ 180,00/dia
Serra (Apto 290m²)	R\$ 1.890.000,00	R\$ 40,00	R\$ 40,00	R\$ 80,00/dia
TOTAL GLOBAL	R\$ 12.740.000,00	R\$ 180,00	R\$ 190,00	R\$ 370,00/dia

Objetivo da distribuição: maximizar o retorno mantendo o custo por lead (CPL) qualificado dentro do esperado para o alto padrão de BH e Nova Lima.

Resultados esperados



PROJEÇÃO MENSAL DE LEADS E VISITAS

INVESTIMENTO / MÊS

R\$ 11.100

LEADS QUALIFICADOS / MÊS

93 – 128

VISITAS AGENDADAS / MÊS

15 – 24

META DE CONVERSÃO NO CICLO

1 venda

IMÓVEL	INVESTIMENTO / MÊS	CPL PROJETADO	LEADS / MÊS	VISITAS / MÊS
Lourdes (Grand Líder)	R\$ 3.300,00	R\$ 70 – R\$ 95	35 – 47	6 – 9
Vale dos Cristais (Casa)	R\$ 5.400,00	R\$ 140 – R\$ 190	28 – 38	4 – 7
Serra (Apto 290m²)	R\$ 2.400,00	R\$ 55 – R\$ 80	30 – 43	5 – 8

Projeção de referência da Skavoo com base em CPL de mercado para alto padrão em BH e Nova Lima — não constam no documento original e devem ser recalibradas após os 15 primeiros dias de veiculação.

SEÇÃO TÁTICA 01

APARTAMENTO ALTO LUXO – LOURDES

R\$ 2.900.000,00

Grand Líder Felipe dos Santos • Torre Vila Rica • 4 quartos e 3 vagas.

PERSONA & MOTIVAÇÃO



Quem é o comprador ideal

IDADE	Casal de 38 a 52 anos
OCUPAÇÃO	Executivos C-level, empresários do agronegócio/mineração, médicos renomados
FAMÍLIA	Filhos em idade escolar / adolescente
RENDIA	Top 10% de renda familiar de BH



Motivação de compra

- Consolidação de status e praticidade no dia a dia.
- Fazer a vida a pé: Diamond Mall e Assembleia.
- Condomínio "resort" para os filhos, sem sair de casa.



Localização segmentada

- Raio de 10 km no vetor sul de Belo Horizonte.
- Idade 35 – 65 anos, Top 10% de renda familiar.

ESTRATÉGIA DE TRÁFEGO PAGO

Google Ads — Fundo de funil

PALAVRAS-CHAVE

- apartamento grand líder felipe dos santos
- apartamento vila rica lourdes bh
- 4 quartos venda lourdes
- apartamento luxo proximo diamond mall

SEGMENTAÇÃO

Top 10% renda familiar • 35-65 anos • raio de 10 km no vetor sul de BH.

Meta Ads — Públicos

- Bens de luxo, tênis (esporte), golfe.
- Viagens internacionais frequentes.
- Cargos de Direção / VP / CEO.

Criativo / gancho visual

Reels curto abrindo na quadra de tênis de saibro ou na varanda integrada à sala: "Como é viver no condomínio resort mais desejado do Lourdes, ao lado do Diamond Mall."

GANCHO NO 1º SEGUNDO

COPYS OFICIAIS

Q Google Ads — Rede de Pesquisa

TÍTULOS

- Apto 4 Qts no Grand Líder
- Torre Vila Rica – Lourdes
- Resort Urbano ao Lado do Diamond

DESCRIÇÕES

- 4 quartos (2 suítes), sala 3 ambientes, varanda e 3 vagas. Lazer completo com quadra de tênis de saibro e piscina coberta.
- More no ponto mais nobre do Lourdes, ao lado da Assembleia e Diamond Mall. Agende sua visita exclusiva.

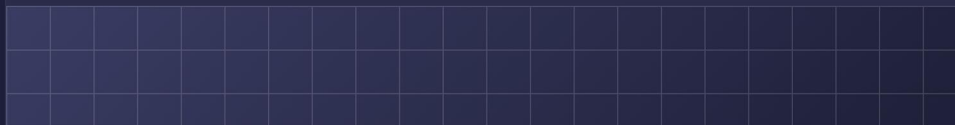
CONTEÚDO ORGÂNICO

Carrossel: sala 3 ambientes iluminada • quadra de saibro privativa • piscina coberta com raia • planta inteligente de 4 quartos.



skavoo.imobiliario

Belo Horizonte • Patrocinado



O privilégio de viver em um verdadeiro resort urbano no coração do Lourdes.

- 4 quartos (2 suítes e 2 semi-suítes).
- Sala ampla para 3 ambientes integrada à varanda.
- Quadra de tênis de saibro privativa + piscina coberta com raia.
- SPA, Garage Band e Kids Club.
- 3 vagas de garagem.

R\$ 2.900.000,00

SAIBA MAIS

SEÇÃO TÁTICA 02

CASA CONTEMPORÂNEA – VALE DOS CRISTAIS

R\$ 7.950.000,00

Nova Lima • 4 suítes, pé-direito duplo e piscina com borda infinita.

PERSONA & TARGET



Quem é

- Família consolidada de 40 a 60 anos.
- Fundadores de empresas, investidores, herdeiros.
- Diretores de multinacionais.



Motivação

- Fuga do estresse urbano e privacidade total.
- Espaço verde para receber amigos e família.
- Condomínio fechado de altíssimo padrão em Nova Lima.



Renda & localização

- Top 1% a 5% de renda familiar • 40 – 65+ anos.
- Nova Lima: Vila da Serra e Vale dos Cristais.
- BH: Lourdes, Belvedere, Mangabeiras e Sion.

TICKET DO IMÓVEL

R\$ 7.950.000

VERBA DEDICADA

R\$ 180,00 / dia

R\$ 90 Meta + R\$ 90 Google.

FAIXA DE RENDA ALVO

Top 1% – 5%

TRÁFEGO PAGO & CRIATIVO



Google Ads — Fundo de funil

PALAVRAS-CHAVE

- casa venda vale dos cristais nova lima
- casa contemporanea alto padrao nova lima
- casa 4 suites vista definitiva nova lima
- imoveis luxo vale dos cristais



Meta Ads — Públicos

- Arquitetura contemporânea e design de interiores de luxo.
- Marcas premium: Porsche, Land Rover, BMW.
- Investidores anjo e aviação privada.



Gancho visual

Take aéreo de drone revelando a fachada com pé-direito duplo e a transição para a piscina de borda infinita sobre as montanhas: "Privacidade absoluta e vista definitiva a 15 minutos do BH Shopping."

COPYS & ANÚNCIOS

Q Google Ads — Rede de Pesquisa

TÍTULOS

- Casa Vale dos Cristais Nova Lima
- 4 Suítes com Vista Definitiva
- Arquitetura Contemporânea

DESCRIÇÕES

- Pé-direito duplo, piscina com borda infinita, lareira e pomar privativo. Segurança e privacidade absoluta.
- Sua família cercada pela natureza a 15 minutos do BH Shopping. Conheça essa residência única no Vale dos Cristais.

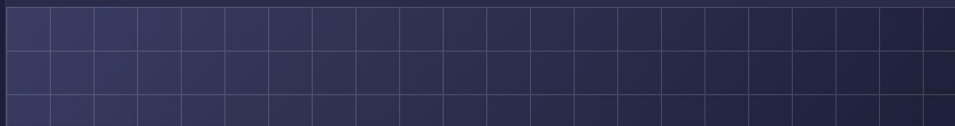
ORGÂNICO

Reel "Cinematic Property Tour", sem locução, apenas som ambiente (vento, lareira, água da piscina), focando na suíte master com hidro e na área gourmet.



skavoo.imobiliario

Belo Horizonte • Patrocinado



Onde o design contemporâneo encontra a imponência das montanhas de Nova Lima.

- 4 suítes panorâmicas (master com hidromassagem e closet).
- Living com pé-direito duplo e lareira.
- Espaço gourmet integrado à piscina e sauna.
- Quintal privativo com pomar e horta.
- 5 vagas de garagem.

R\$ 7.950.000,00

AGENDAR VISITA

SEÇÃO TÁTICA 03

APARTAMENTO AMPLO – BAIRRO SERRA

R\$ 1.890.000,00 • 290m²

4 suítes, home office estruturado e janelas acústicas a minutos do TJMG.

Imóvel 03 — Bairro Serra

SKAVOO
MARKETING DIGITAL

PERSONA & TRÁFEGO



Quem é

- Desembargadores, juizes e advogados seniores.
- Auditores e médicos de 45 a 65 anos.



Motivação

- Proximidade estratégica do TJMG e hospitais.
- Planta grande de 290m² com home office estruturado.
- Isolamento acústico em área residencial nobre.



Renda & localização

- Top 10% de renda familiar • 40 – 65 anos.
- Centro-Sul, Barro Preto e Funcionários.
- Foco em áreas institucionais e judiciais de BH.

ÁREA PRIVATIVA

290 m²

CUSTO POR M²

R\$ 6.517/m²

Média Centro-Sul: ≈ R\$ 11.000/m².

VERBA DEDICADA

R\$ 80,00 / dia

R\$ 40 Meta + R\$ 40 Google.

Imóvel 03 — Bairro Serra



TRÁFEGO PAGO & CRIATIVO

Google Ads — Fundo de funil

PALAVRAS-CHAVE

- apartamento 290m2 serra bh
- apartamento proximo tjmg bh venda
- 4 suites serra bh
- apartamento amplo serra home office

Meta Ads — Públicos

- OAB, magistratura, direito e medicina.
- Gestão financeira e negócios imobiliários.

Gancho visual

Vídeo nos diferenciais funcionais: varanda ampla, a janela acústica sendo fechada (mostrando o silêncio total) e o escritório estruturado. "290m² a poucos minutos do TJMG: o espaço que sua família precisa com o silêncio que seu trabalho exige."

Imóvel 03 — Bairro Serra



COPYS E CARROSSEL

Google Ads — Rede de Pesquisa

TÍTULOS

- Apto 290m² no Bairro Serra
- Próximo ao TJMG – 4 Suítes
- Janelas Acústicas e Home Office

DESCRIÇÕES

- Espaço bruto incomparável: 290m², 4 suítes, escritório, 4 vagas (3 livres) e portaria 24h.
- Conforto e silêncio absoluto a minutos do polo jurídico. Agende sua visita e conheça a planta.

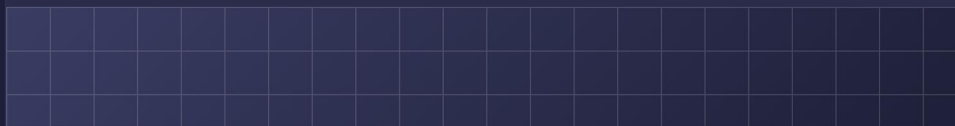
ORGÂNICO

Carrossel técnico: "Por que 290m² no bairro Serra é a melhor relação custo por metro quadrado da região Central."



skavoo.imobiliario

Belo Horizonte • Patrocinado



290m² de área privativa com o silêncio e o espaço que sua rotina exige.

- 290m² de área interna muito bem distribuídos.
- 4 suítes espaçosas (master com closet).
- Janelas com isolamento acústico instaladas.
- DCE transformado em home office estruturado.
- 4 vagas de garagem (3 livres) e portaria 24h.

R\$ 1.890.000,00

SAIBA MAIS

Conversão



FLUXO DE ATENDIMENTO & FUNIL



1. Tráfego Pago

Meta Ads + Google Search nas janelas de pico



2. WhatsApp / Landing

Qualificação por renda e perfil



3. Atendimento Consultivo

Ficha técnica completa em PDF



4. Visita Exclusiva

Agendamento privativo com corretor

🕒 TEMPO DE 1ª RESPOSTA

≤ 5 min

👤 LEAD → VISITA AGENDADA

≈ 18%

📅 VISITAS PROJETADAS / MÊS

15 – 24



PRÓXIMOS PASSOS DE **ATIVAÇÃO**

- ☒ Aprovação da verba diária (R\$ 300 a R\$ 450) e do período de veiculação
- ☒ Configuração de contas, pixels, conversões offline e ajuste de lance por horário
- ☒ Publicação das campanhas de Google Search e Meta Ads por imóvel
- ☒ Produção dos criativos cinematográficos dos três imóveis
- ☒ Rotina de atendimento no WhatsApp com envio das fichas técnicas
- ☒ Revisão de CPL e realocação de verba no 15º dia

PRONTO PARA IMPLEMENTAÇÃO E ESCALA.