Auren · Plano de Mídia do Lançamento

ARBO Empreendimentos · Katsuki · 21/10/2026 · Bruno Katsuki

1. Diagnóstico

A meta é vender 64 unidades em 90 dias, 70% das 92. Na conta de 1 venda a cada 100 leads, seriam 6.400 leads se todas as vendas viessem da mídia. Parte das vendas vem de caminhos sem verba de mídia, e o investimento sai da meta: R$ 135,3 mil em mídia em 90 dias.

Item	Número	Fonte
Meta de vendas	64 unidades em 90 dias, 70% das 92	Emerson, reunião de 21/10/2026
Conversão de lead em venda	1 venda a cada 100 leads	premissa da reunião de 21/10/2026
Leads se todas as vendas viessem da mídia	6.400 em 90 dias, 71 por dia	cálculo Katsuki
Custo por lead no Meta	R$ 32,59 (de R$ 9,88 a R$ 46,87 por lançamento)	carteira Katsuki, 6 lançamentos, jan a out/2026, 5.886 leads
Custo por lead no Google	R$ 45,16	carteira Katsuki, 4 lançamentos, jan a out/2026, 3.562 leads

Custo médio por lead, Meta 80% e Google 20%	R$ 34,51	cálculo Katsuki

O Auren ainda não tem custo por lead próprio. O número real sai dos dez primeiros dias de anúncio, de 26/10 a 04/11.

Da meta ao investimento em mídia

Caminho	Vendas	Leads	Custo por lead	Investimento em 90 dias	Por mês
Corretores parceiros	15	carteira própria	sem custo de mídia	R$ 0	R$ 0
Obra, plantão e vizinhança	5	70 a 80 contatos	sem custo de mídia	R$ 0	R$ 0
Base da Arbo e investidores	5	339 compradores	sem custo de mídia	R$ 0	R$ 0

Digital: Meta 80% e Google 20%	35	3.500	R$ 34,51	R$ 120,8 mil	R$ 40,3 mil
Off: outdoor, entorno e equipe de rua	4	400	até R$ 36,25	R$ 14,5 mil, estimativa	R$ 4,8 mil
Total	**64**	**3.900 de mídia**	**R$ 34,69**	**R$ 135,3 mil**	**R$ 45,1 mil**

- Corretores parceiros: carteira própria de 20 corretores, com comissão de 4% a 6%.
- Obra, plantão e vizinhança: cerca de 40 contatos de quem passa na obra e 30 a 40 vizinhos; painel e placas na produção da Arbo.
- Base da Arbo e investidores: compradores de 339 unidades entregues, convidados a conhecer o Auren antes da abertura do plantão, em 12/11.
- Off: outdoor, parceiros do entorno e equipe de rua, com leads medidos por QR.

Comissão: 2% na house, de 4% a 6% no corretor parceiro (Emerson, 21/10/2026). Lead de mídia, obra e base vão para a house. No off, R$ 14,5 mil estimados sobre 400 leads medidos por QR; os valores do off fecham com as cotações.

Quanto cada verba entrega

Mesmo custo por lead (R$ 34,51) e mesma conversão. Os caminhos sem mídia somam 25 vendas em todas as linhas.

Verba em 90 dias	**Por mês**	**Leads**	**Vendas da mídia**	**Vendas no total**	**Diante da meta de 64**
R$ 50 mil	R$ 16,7 mil	1.449	14	39	25 abaixo

R$ 100 mil	R$ 33,3 mil	2.898	29	54	10 abaixo
R$ 135,3 mil	**R$ 45,1 mil**	**3.900**	**39**	**64**	**na meta**
R$ 150 mil	R$ 50 mil	4.347	43	68	4 acima

Sem os caminhos sem mídia, a meta pediria 6.400 leads de mídia: R$ 221 mil.

Funil da meta

Investimento em mídia sobre o VGV de R$ 61,6 milhões (92 unidades, tabela estudo de 18/09/2026): 0,22% com o plano de R$ 135,3 mil. A referência de mercado é 1% do VGV para todo o marketing (mídia, gráfica, impressos, ações e agência), no ciclo inteiro do empreendimento (Panorama de Vendas da Incorporação e Loteamentos 2026, via Facilita, 14/08/2026, faixa de 1% a 2%). A produção (folder, book, painel, placas, tapume, windbanners, bandeirolas e evento) fica fora da verba de mídia e fora desta conta.

1% do VGV por fase. Aplicada ao VGV do Auren, a referência soma R$ 616 mil, do pré-lançamento ao fim das vendas. Divisão por fase da TBO, 02/06/2026:

Fase	Parte do 1%	Sobre o VGV	Aplicado ao VGV do Auren
Pré-lançamento	40%	0,40%	R$ 246 mil
Lançamento (abertura)	35%	0,35%	R$ 216 mil
Sustentação até o fim das vendas	25%	0,25%	R$ 154 mil

Total	100%	1,00%	R$ 616 mil

A mídia fica com 50% ou mais do total de marketing (Solomo, 07/05/2026). Na referência, a mídia do Auren soma R$ 308 mil no ciclo inteiro (0,5% do VGV): R$ 123 mil no pré-lançamento, R$ 108 mil no lançamento e R$ 77 mil na sustentação. No pré-lançamento e no lançamento, são R$ 231 mil de mídia. O plano de R$ 135,3 mil equivale a 44% da referência do ciclo e a 59% da referência do pré-lançamento e do lançamento. Sobre o ticket médio de R$ 669,6 mil, equivale a 20,2% de uma unidade, ou R$ 1.470 por unidade (92). Na meta de 64 vendas, a mídia custa R$ 2.114 por venda.

A mídia responde por 39 vendas: 35 do digital e 4 do off. Os caminhos sem verba de mídia somam 25, e o total chega à meta de 64.

Caminho	**Origem**	**Vendas**
Digital: Meta e Google	3.500 leads, 1 venda a cada 100	35
Off: outdoor, entorno e equipe de rua	400 leads por QR	4
Corretores parceiros	20 corretores com carteira própria	15
Obra, plantão e vizinhança	40 contatos da obra e 30 a 40 vizinhos	5
Base da Arbo e investidores	compradores de 339 unidades entregues	5
Total		**64**

Só as linhas de mídia têm base de cálculo (custo médio por lead da carteira Katsuki, jan a out/2026, e 1 venda a cada 100 leads, reunião de 21/10/2026). As demais são metas propostas pela Katsuki, para validar em 22/10.

Funil de acompanhamento, a cada 100 leads: 100 atendidos em até 5 minutos, 30 qualificados, 8 visitas ao plantão, 3 propostas e 1 venda. É a decomposição de 1 venda a cada 100 leads, revista em 19/11 com os dados do CRM. Nos leads de mídia do plano, digital e off: 3.900 leads, 1.170 qualificados, 312 visitas, 117 propostas e 39 vendas.

2. Direção

Recomendação: verba de R$ 135,3 mil em 90 dias, R$ 120,8 mil no digital e R$ 14,5 mil no off, em estimativa. É a conta que leva à meta de 64 vendas.

Frente	**O que entra**	**Verba**	**Vendas**
Digital	Meta 80% (R$ 96,6 mil) e Google 20% (R$ 24,2 mil), com escala semanal no primeiro mês	R$ 120.800	35
Off	Outdoor na Av. das Torres, parceiros do entorno e equipe de rua (supermercados, feira e cartas)	R$ 14.500, estimativa	4
Total		**R$ 135.300**	**39 pela mídia, 64 com os caminhos sem mídia**

Frentes comerciais, sem verba de mídia: condição de lançamento (tabela com prazo e unidades por lote, para dar urgência na abertura do plantão) e investidor em lote (condição para quem compra dois ou mais studios). Emerson, até 05/11. A base da Arbo, com clientes de 339 unidades entregues e compradores do FR Studios, é ativada pela IA Ativação da Katsuki, com convite para a primeira mão antes de 12/11; a Arbo envia a base até 28/10.

Fase	Período	Verba digital	Lea s
Pré-lançamento	26/10 a 08/11	R$ 15 mil	43 5
Lançamento	09/11 a 13/12	R$ 55 mil	1.5 9 4
Sustentação	14/12 a 24/01	R$ 50,8 mil	1.4 7 1
Total	13 semanas	**R$ 120,8 mil**	**3.5** **0** **0**

Custo médio por lead de R$ 34,51 (Meta R$ 32,59 e Google R$ 45,16, com 80% da verba digital no Meta e 20% no Google).

Regras do plano

1. Lead de mídia vai para a house. Corretor parceiro vende com a própria carteira.
2. Pilar Vida e pilar Patrimônio rodam em campanhas separadas, com custo por lead apurado por pilar.
3. No primeiro mês, a verba digital sobe por semana (R$ 6 mil, R$ 9 mil, R$ 11 mil e R$ 14 mil), para a house absorver o volume, como combinado em 21/10.
4. O panfleto e o material dos parceiros levam o QR único do Auren. A plaquinha do promotor tem o QR do ponto. A origem de cada lead fica registrada no CRM.
5. Primeira resposta em até 5 minutos, também à noite e no fim de semana. A resposta inicial fica com o atendimento automático no WhatsApp (IA Atende, da Katsuki IA); o pré-atendente da house cuida da qualificação e do agendamento.
6. Lead de ação presencial (plantão, supermercado, feira) entra no CRM com a origem da ação.

3. Praças e públicos

O pilar Vida roda no leste e no sudeste de Curitiba, a partir da obra. O pilar Patrimônio cobre Curitiba e São José dos Pinhais.

Anel	Área	Pilar e persona	Idade
1. Bairro e divisas	Raio de 3 km da obra: Jardim das Américas, Cajuru, Uberaba, Guabirotuba, Jardim Botânico	Vida: Jovem/Solo e Morador	20 a 45 e 50 a 70
2. Leste e sudeste	Cristo Rei, Prado Velho, Hauer, Capão da Imbuia, Tarumã	Vida: Jovem/Solo e casal sem filhos ou com um filho	20 a 45
3. Cidade	Curitiba e São José dos Pinhais	Patrimônio: Investidor	sem recorte

O Jardim das Américas faz divisa com o Jardim Botânico (BR-476), o Cajuru (BR-277), o Guabirotuba e o Uberaba (Av. Comendador Franco) (Chaves na Mão, 2018). Os bairros do anel 1 e o Capão da Imbuia e o Tarumã formam a Regional Cajuru (Prefeitura de Curitiba).

O Cajuru tem renda média do responsável de R$ 3.163, contra R$ 7.862 no Jardim das Américas e R$ 8.927 no Cristo Rei (IBGE, Censo 2022). A renda de entrada do studio loft é R$ 8.976 (tabela estudo, financiamento bancário). O Cajuru entra no raio pela divisa com a obra, sem verba própria.

Pontos com raio de 1 km

Ponto	Distância da obra	Uso

Centro Politécnico da UFPR	2 km	Jovem/Solo; Investidor que compra para o filho, em janeiro e fevereiro (matrícula)
Hospital Erasto Gaertner	3 km	Jovem/Solo da área da saúde; Investidor de temporada / short stay
Shopping Jardim das Américas	2 km	Vida
Feira Noturna do Jardim das Américas	no bairro, ao lado da Praça Ryu Mizuno	Vida, anúncio só às quartas, das 17h às 22h

Distâncias do folder do Auren (out/2026). Feira: Rua Desembargador Joaquim de Oliveira Sobrinho, quartas, das 17h às 22h (Bem Paraná, 10/03/2026).

4. Mídia digital

O Meta leva 80% da verba digital e o Google, 20%. Todo anúncio leva a formulário ou ao WhatsApp oficial, com código de origem por peça.

Fase	Campanha	Pilar	Praça	Peça	Frase
Pré-lançamento, 26/10 a 11/11	Primeira mão	Vida	Anéis 1 e 2	Vídeo manifesto com narração e formulário	O novo chegou ao Jardim das Américas.

Pré-lançamento, 26/10 a 11/11	Primeira mão Investidor	Patrimônio	Anel 3	Peça de número: nenhum studio para alugar anunciado no bairro (Imovelweb, 16/09/2026)	Onde o novo rende mais.
A partir de 12/11	Plantas	Vida	Anéis 1 e 2	Carrossel de plantas com metragem e preço inicial	Viva o novo sem sair do lugar que você escolheu.
A partir de 12/11	Garden e duplex	Vida	Anel 1, 50 a 70 anos	Planta, terraço e lazer	O bairro que você ama, agora com o novo que você esperava.

A partir de 12/11	Investidor	Patrimônio	Anel 3	Aluguel de compacto no bairro: mediana de R$ 1.925 (ZAP e VivaReal, 16/09/2026, 6 anúncios)	O mais novo investimento do Jardim das Américas.
A partir de 12/11	Visita ao plantão	Os dois, uma campanha para cada	Remarketing: quem viu o vídeo, abriu o formulário ou visitou a página	Convite com endereço e horário do plantão	Conheça o Auren de perto.
Todas as quartas	Feira	Vida	1 km da Feira Noturna, das 17h às 22h	Vídeo curto da obra iluminada	O novo chegou ao Jardim das Américas.

Google

Pesquisa a partir de 30/10, com a página do Auren no ar. Termos: apartamento jardim das américas, studio jardim das américas, apartamento perto da UFPR, lançamento jardim das américas, Auren, Arbo. O volume de busca desses termos não foi levantado: a primeira semana mede.

Formulário, página e base

- Formulário com quatro campos: nome, WhatsApp, tipologia de interesse e "para morar ou para investir". A última resposta define o pilar no CRM.
- Página do Auren com marcação de conversão do Meta e do Google, no ar até 30/10. Até lá, o QR de cada peça abre o WhatsApp oficial com mensagem pronta e o código da peça.
- Os cerca de 40 contatos que vieram da obra recebem o vídeo manifesto com narração em 23/10 e o convite para a abertura em 05/11.
- Público semelhante criado a partir da lista de interesse quando ela passar de 100 contatos.
- O preço inicial só entra nos anúncios depois da tabela oficial da Arbo.

5. Mídia off na região

A obra concentra a mídia off sem usar verba de mídia: painel luminoso, placa em V, tapume, windbanners e bandeirolas. O resto do off fica a até 2 km da obra: comércio da rua, supermercados do entorno, feira do bairro e Av. das Torres. Os canais off com verba somam R$ 14,5 mil, em estimativa: outdoor, parceiros do entorno e equipe de rua.

Canal	O que fazer	Quando	Verba
Obra	Painel luminoso (backlight) de fundo neutro e texto marrom, com o QR como peça principal, legível para quem passa de carro, e a frase "Conheça em primeira mão". Placa em V nos dois sentidos, tapume com a marca e luz na fachada à noite.	Painel novo até 23/10	Fora da verba (produção da Arbo)
Abertura do plantão	Convite para a lista de interesse, os 40 contatos da obra, o condomínio de Emerson e os corretores. Luz na fachada e no lote a partir do fim da tarde. Windbanners na frente do plantão, nos dois sentidos da esquina, e as bandeirolas em dois tons aprovadas em 21/10.	12/11	Fora da verba (Arbo)

Outdoor na Av. Comendador Franco (Av. das Torres)	Duas faces, uma em cada sentido, no trecho do Jardim das Américas, a 1,2 km da obra. Frase de até seis palavras, endereço e marca. Sem QR: a via tem o maior limite de velocidade de Curitiba, 70 km/h (Tribuna, 11/01/2022).	Duas bissemanas entre 09/11 e 06/12	Estimativa de até R$ 6.000
Parceiros do entorno	Jogo americano na Pantucci (150 m). Display de balcão com QR e panfleto entregue dentro da loja: Pizzaria Ferreira's (50 m), Bluefit (190 m), Mercado Bella Villa (200 m), Centro de Idiomas (250 m), Casa China, Frutaria Tá na Mão e Açougue América (350 m), farmácias e restaurantes do polo gastronômico do bairro. QR único do Auren; o atendimento pergunta onde a pessoa viu o Auren.	De 03/11 a 24/01	Estimativa de R$ 2.500
Condomínios e cartas nas casas	Convite impresso para a abertura, entregue pela portaria com autorização do síndico, começando pelo condomínio de 100 casas onde Emerson mora. Nas ruas de casas a até 1 km da obra, carta do Auren em envelope, assinada pelos sócios, deixada na caixa de correio de cada casa pela equipe de rua.	De 03/11 a 11/11	Na verba da equipe de rua

Natal no plantão	Plantão decorado como ponto de foto do bairro: luz quente na fachada, árvore natural na vitrine e cenário de foto na esquina. Papai Noel aos sábados, das 17h às 20h, com fotógrafo; a família recebe a foto no WhatsApp oficial, com o código de origem Natal. Divulgação com a equipe de rua nos supermercados e na feira, display dos parceiros, portaria dos condomínios e anúncio no Meta no raio de 3 km, para pais de 28 a 45.	Decoração de 28/11 a 06/01; Papai Noel em 05/12, 12/12 e 19/12	Fora da verba de mídia; cotação da Arbo até 10/11
Supermercados e feira	Panfleto com QR único e plaquinha com o QR de cada ponto. Sábado e domingo, das 10h às 16h: Condor Jardim das Américas (1,0 km), Condor Torres (1,5 km) e Super Muffato Jardim das Américas (2,0 km); só sábado: Jacomar da Av. Sen. Salgado Filho (1,4 km). Quarta, das 17h às 22h: Feira Noturna do bairro. Cada loja autoriza a ação. Recomendado: equipe contratada, com duas duplas de promotores que também entregam as cartas nas casas; o corretor fica no plantão e atende quem escanear o QR. Alternativa: dupla de corretores, sem custo de mídia.	De 07/11 a 13/12	Na verba da equipe de rua
Evento de corretores	Marco único antes da abertura, com book, fichas A3 das plantas, tabela e premiação por meta e prazo (alinhado em 15/09).	Até 10/11	Fora da verba (Arbo)

Equipe de rua	Duas duplas de promotores contratadas: 324 horas entre supermercados, feira e cartas nas casas. Salário base do panfleteiro: R$ 9,65 por hora (Novo CAGED, set/2025 a ago/2026). Preço de empresa de panfletagem em Curitiba não é publicado: cotação com duas empresas até 28/10.	De 03/11 a 13/12	Estimativa de R$ 6.000

Distâncias do folder do Auren (out/2026); supermercados pelo Google Maps (21/10/2026, linha reta). O bairro tem 5.456 domicílios ocupados (IBGE, Censo 2022) e 82 casas em condomínio anunciadas à venda (ZAP, 16/09/2026).

QR por ponto, três caminhos. Todo QR abre o WhatsApp oficial com mensagem pronta e o código do ponto, que registra a origem no CRM. Display, jogo americano, convite e carta saem com o QR único do Auren, e o atendimento pergunta a origem. Para o panfleto:

Caminho	Como funciona	Custo e trabalho
QR único e plaquinha do ponto (recomendado)	Panfleto com um QR só. O promotor mostra a plaquinha com o QR do ponto. Quem escaneia depois, em casa, entra como origem panfleto.	Sem gráfica extra e sem colagem
Etiqueta por ponto	Uma tiragem. A equipe cola a etiqueta do ponto em cada panfleto antes da ação.	Origem exata, com trabalho manual
Tiragem por ponto	Uma versão do panfleto para cada ponto, em impressão digital.	Origem exata, sem colagem, gráfica mais cara (cotação até 28/10)

6. Verba de R$ 135,3 mil

R$ 120,8 mil no digital e R$ 14,5 mil no off, em 90 dias. Os valores do off são estimativas e fecham com as cotações até 30/10.

Frente	**Canal**	**Verba**
Digital	Meta (Facebook e Instagram)	R$ 96.600
Digital	Google, pesquisa	R$ 24.200
Off	Outdoor na Av. das Torres	até R$ 6.000, estimativa
Off	Parceiros do entorno	R$ 2.500, estimativa
Off	Equipe de rua: supermercados, feira e cartas	R$ 6.000, estimativa
Total		**R$ 135.300**

Ficam fora da verba o folder, o book, as fichas das plantas, os panfletos, o painel luminoso, as placas, o tapume, os windbanners, as bandeirolas, a abertura do plantão e o evento de corretores, em produção ou cotação pela Arbo. Se a cotação do outdoor passar de R$ 6.000, o plano fica com uma face.

Verba digital, R$ 120,8 mil em 13 semanas. No primeiro mês, a verba sobe por semana para a house absorver o volume. Meta 80% e Google 20% em todas as semanas.

Mês	Semanas	Verba por semana	Total
1º mês	26/10, 02/11, 09/11 e 16/11	R$ 6 mil, R$ 9 mil, R$ 11 mil e R$ 14 mil	R$ 40 mil
2º mês	23/11, 30/11, 07/12 e 14/12	R$ 10 mil	R$ 40 mil
3º mês	21/12, 28/12, 04/01, 11/01 e 18/01	R$ 6 mil nas duas semanas de festas e R$ 9,6 mil nas demais	R$ 40,8 mil

7. Cronograma

O digital entra em 26/10, o off do entorno em 03/11, os supermercados e a feira em 07/11 e o outdoor em 09/11, antes da abertura do plantão. A equipe de rua fica nos supermercados e na feira até 13/12.

Marco	Data
Painel luminoso novo na obra	23/10
Anúncios de pré-lançamento	26/10 a 11/11
Convites e cartas nas casas	03/11 a 11/11

Parceiros do entorno	03/11 a 24/01
Reunião que revisa o custo por lead	05/11
Supermercados e feira	07/11 a 13/12
Outdoor na Av. das Torres	09/11 a 06/12
Evento de corretores	10/11
Abertura do plantão	12/11
Plantão decorado para o Natal	28/11 a 06/01
Papai Noel no plantão	05/12, 12/12 e 19/12
Anúncios de lançamento	12/11 a 13/12
Anúncios de sustentação	14/12 a 24/01
Fim dos 90 dias de venda	10/02/2027

A reunião de acompanhamento é toda quinta, às 11h (combinado em 21/10). A de 05/11 revisa o custo por lead.

8. Metas e regra de decisão

As metas de leads partem da verba e do custo médio da carteira. A reunião de 05/11 troca essa referência pelo custo real do Auren.

Indicador	Meta	Referência
Leads de mídia no pré-lançamento, 26/10 a 08/11	435	R$ 15 mil no custo médio da carteira
Leads de mídia em 13 semanas, 26/10 a 24/01	3.500 no digital e 400 no off	R$ 120,8 mil no custo médio da carteira e R$ 14,5 mil estimados no off
Vendas pela mídia, 1 a cada 100 leads	39 (35 do digital e 4 do off)	reunião de 21/10/2026
Vendas somando todos os caminhos	64	metas por caminho do Funil da meta
Custo por lead no Meta	até R$ 32,59	carteira Katsuki, jan a out/2026
Custo por lead no Google	até R$ 45,16	carteira Katsuki, jan a out/2026
Custo por lead no off	até R$ 36,25	R$ 14,5 mil estimados sobre 400 leads
Primeira resposta ao lead	até 5 minutos, em 100% dos leads	regra do plano

Leads por ação off (QR e origem no atendimento) e visitas ao plantão	meta definida em 19/11	duas primeiras semanas
Meta de vendas	64 até 10/02/2027	Emerson, 21/10/2026

Os cerca de 40 contatos da obra entram fora dos leads de mídia.

Regra da reunião de 05/11

A leitura usa os dados de 26/10 a 04/11.

1. Custo por lead do Auren no Meta até R$ 35 e 100% dos leads respondidos em até 5 minutos: a escala segue como planejada.
2. Custo acima de R$ 35: troca de peça e de público, com nova leitura em 19/11.
3. Pilar com custo por lead 50% acima do outro cede verba ao outro na semana seguinte.
4. Peça off sem nenhum lead em três semanas sai do plano, e a verba dela vai para a reserva.

Pauta fixa das quintas: leads por origem e por pilar, custo por lead, tempo de primeira resposta, agendamentos, visitas, propostas e vendas.

9. Responsáveis e prazos

Seis entregas vencem até 24/10. A campanha do Meta entra no ar em 26/10.

Ação	Responsável	Prazo
Aprovar a verba de R$ 135,3 mil	Emerson	22/10/2026
Arte do novo painel luminoso, com o QR como foco	Ana Katsuki	22/10/2026
Troca da lona do painel luminoso	Parceiro de impressão da Arbo	23/10/2026

Vídeo manifesto com narração para os 40 contatos da obra	Ana Katsuki	23/10/2026
Arte dos windbanners do plantão	Ana Katsuki	24/10/2026
WhatsApp oficial único e regra de distribuição de leads na house	Emerson e Vanessa	24/10/2026
Campanhas do Meta no ar	Katsuki	26/10/2026
Arte do panfleto, do display de balcão, do jogo americano, do convite, da carta e das plaquinhas de QR por ponto	Katsuki	27/10/2026
Lista de parceiros do entorno e contrapartida de cada um	Emerson	28/10/2026
Cotação da equipe de rua com duas empresas	Katsuki cota, Arbo contrata	28/10/2026
Página do Auren no ar e Google ligado	Katsuki	30/10/2026
Cotação e reserva das duas faces de outdoor	Katsuki cota, Arbo contrata	30/10/2026
Autorização dos supermercados	Emerson e Vanessa	30/10/2026

Impressão de panfletos, convites, material de parceiros, windbanners e bandeirolas	Arbo	03/11/2026
Convites entregues nos condomínios e cartas nas caixas de correio	Arbo	06/11/2026
Evento de corretores	Arbo, com a mecânica de premiação da Katsuki	10/11/2026
Cotação da decoração de Natal, do Papai Noel e do fotógrafo	Arbo	10/11/2026
Abertura do plantão	Arbo	12/11/2026
Metas de peça off e de visitas	Katsuki e Arbo, na reunião de quinta	19/11/2026

10. Pendências que travam o plano

Nove pontos precisam de resposta até 24/10 para o plano entrar no ar em 26/10.

- WhatsApp oficial: hoje há três números nas peças, (41) 98888-1548 no folder, no flyer e no QR, (41) 99163-2481 nos outdoors de fachada e (41) 99214-9054 no memorial. Fica um número só, com o código da peça na mensagem pronta. Emerson.
- Outdoor de fachada 2: trocar "O maior vertical do Jardim das Américas" por "O maior empreendimento residencial do bairro", premissa corrigida no estudo de 22/09, antes da impressão. Katsuki.
- Supermercados da ação de fim de semana: quais lojas autorizam a ação da equipe de rua e em que horário. Emerson e Vanessa.
- Tabela oficial com preço e metragem privativa por unidade, para o preço inicial nos anúncios de planta a partir de 12/11. Emerson.
- Verba de R$ 135,3 mil, R$ 120,8 mil no digital e R$ 14,5 mil estimados no off: aprovação. Emerson.

- Número do registro da incorporação (R- da matrícula 104.023 do 4º Registro de Imóveis de Curitiba) em todo anúncio e impresso, inclusive no rodapé do folder, hoje com o campo em branco (Lei 4.591/1964, art. 32, § 3º). Arbo.
- Plantão: o projeto do painel backlight e as imagens de 07/10 ainda trazem "AUREN JARDINS". Trocar por "AUREN" antes da produção. Arbo e Katsuki.
- Regra de distribuição na house: quem recebe o lead, em quanto tempo e em que horários. Emerson e Vanessa.
- Meio de pagamento da Arbo nas contas de anúncio do Meta e do Google. Arbo.

Fontes

- Reunião Arbo e Katsuki, 21/10/2026, anotações e transcrição: meta, verba, comissões, estrutura da house, combinados.
- Bases de mídia da carteira Katsuki, Meta e Google, jan a out/2026, seis lançamentos (dado interno): custo por lead.
- Panorama de Vendas da Incorporação e Loteamentos 2026, via Facilita, 14/08/2026: empresas investem de 1% a 2% do VGV em marketing.
- TBO, Verba de lançamento imobiliário, 02/06/2026: divisão da verba em pré-lançamento 40%, abertura 35% e sustentação 25%.
- Solomo, Custo de marketing para lançamento imobiliário, 07/05/2026: mídia com 50% ou mais do total de marketing (mídia, criação, plantão e eventos).
- Tabela estudo de 18/09/2026, Estudo de Mercado Auren v2 e Personas Auren, de 22/09/2026: VGV, preços, rendas, IBGE Censo 2022 e portais de 16/09/2026.
- Folder do Auren, 120 x 30 cm, out/2026: endereço e distâncias do entorno.
- Google Maps, 21/10/2026: endereço e distância em linha reta dos supermercados do entorno.
- Salário do panfleteiro, CBO 5199-05, salario.com.br: R$ 9,65 por hora, Novo CAGED, set/2025 a ago/2026.
- Lei 4.591/1964, art. 32, § 3º: número do registro da incorporação obrigatório em anúncios e impressos.
- Pasta do Auren no Drive, lida em 21/10/2026: memorial descritivo formatado, institucional da Arbo, projeto do plantão, folder e outdoors.
- Bem Paraná, 10/03/2026: Feira Noturna do Jardim das Américas.
- Tribuna do Paraná, 11/01/2022: limite de 70 km/h na Av. Comendador Franco.
- Chaves na Mão, 29/10/2018: divisas do bairro.
- Prefeitura de Curitiba, Regional Cajuru: bairros da regional.
- Bem Paraná, polos gastronômicos: Lei 16.369/2024, polo do Jardim das Américas.