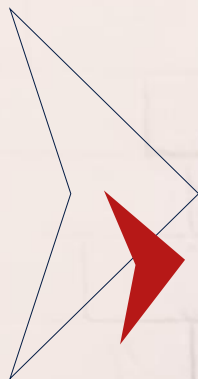


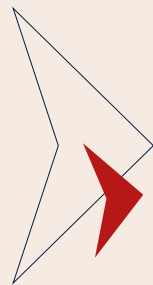
DIRECIONAL  
**conquista**  
MAX NORTE

More no  
**lado bom  
da vida!**

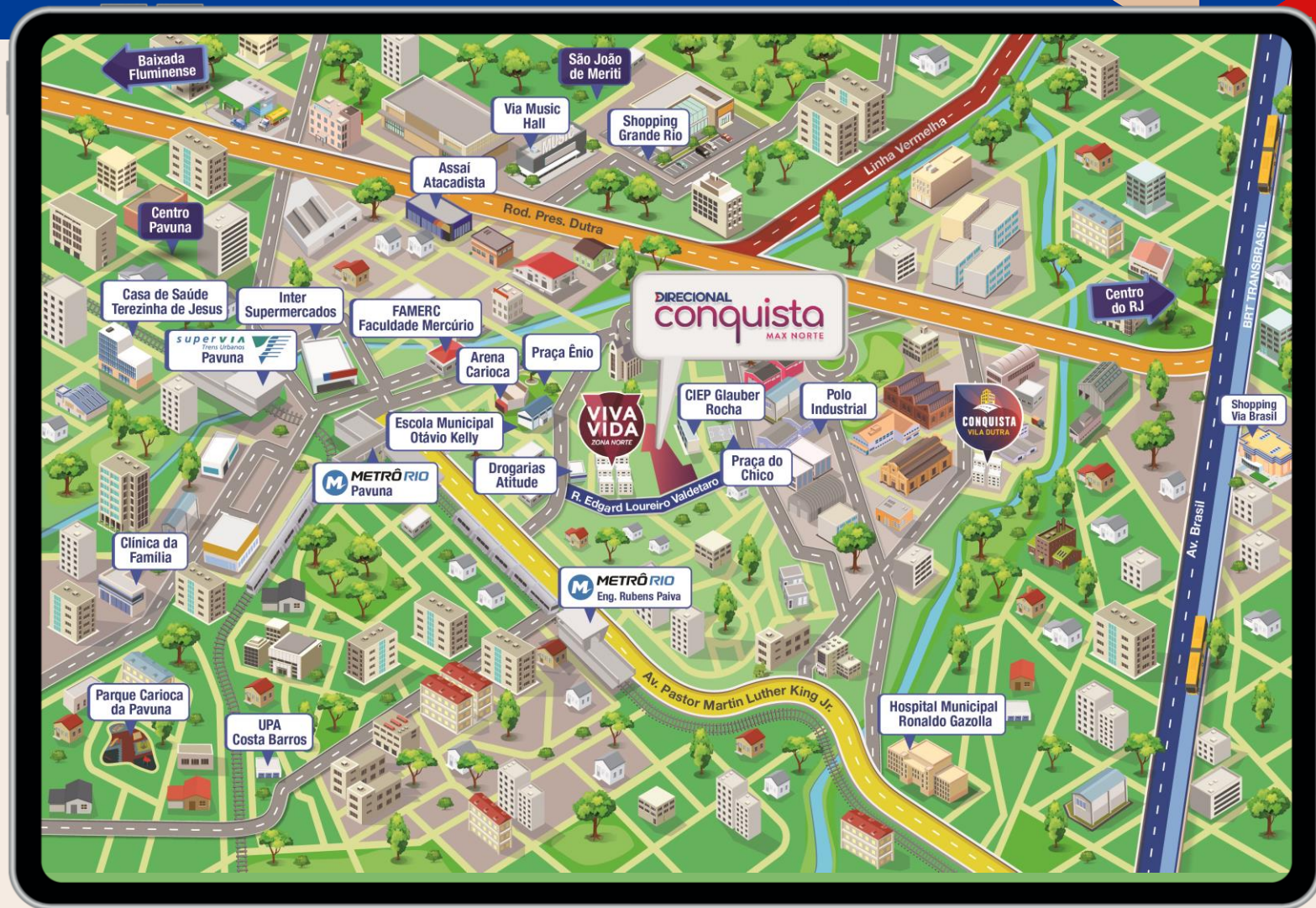


Como é importante ter

# tudo por perto



- AO LADO** CIEP Glauber Rocha
- 4 MIN** Rod. Pres. Dutra
- 5 MIN** Estação de Metrô Pavuna
- 5 MIN** FAMERC - Faculdade Mercúrio
- 6 MIN** UPA Costa Barros
- 7 MIN** Hospital Municipal Ronaldo Gazolla
- 8 MIN** Estação De Metrô Rubens Paiva
- 9 MIN** Inter Supermercados
- 9 MIN** Shopping Grande Rio
- 10 MIN** Casa de Saúde e Maternidade Terezinha de Jesus
- 10 MIN** Parque Carioca da Pavuna
- 10 MIN** Escola Mun. Otávio Kelly
- 10 MIN** Praça Ênio
- 10 MIN** Clínica da Família





Shopping Grande Rio

Assaí Atacadista

Via Music Hall

Casa de Saúde e Maternidade Terezinha de Jesus

FAMERC - Faculdade Mercúrio

Metrô da Pavuna

SuperVia Pavuna

Stand de vendas

Escola Municipal Otávio Kelly

Inter Supermercados

Praça do Chico

Arena Carioca

CIEP Glauber Rocha

Parque Carioca da Pavuna

Metrô Engenheiro Rubens Paiva

UPA Costa Barros

Hospital Municipal Ronaldo Gazolla

Shopping Via Brasil

**DIRECIONAL**  
**conquista**  
MAX NORTE

# Mapa de calor

Últimos empreendimentos na região



Cidade	Quantidade
Rio de Janeiro	351
São João de Meriti	53
Duque de Caxias	18
Belford Roxo	15
Nilópolis	6
Nova Iguaçu	6
Mesquita	5
Queimados	4
Magé	2
São Gonçalo	1

# Compradores



## Regiões da cidade

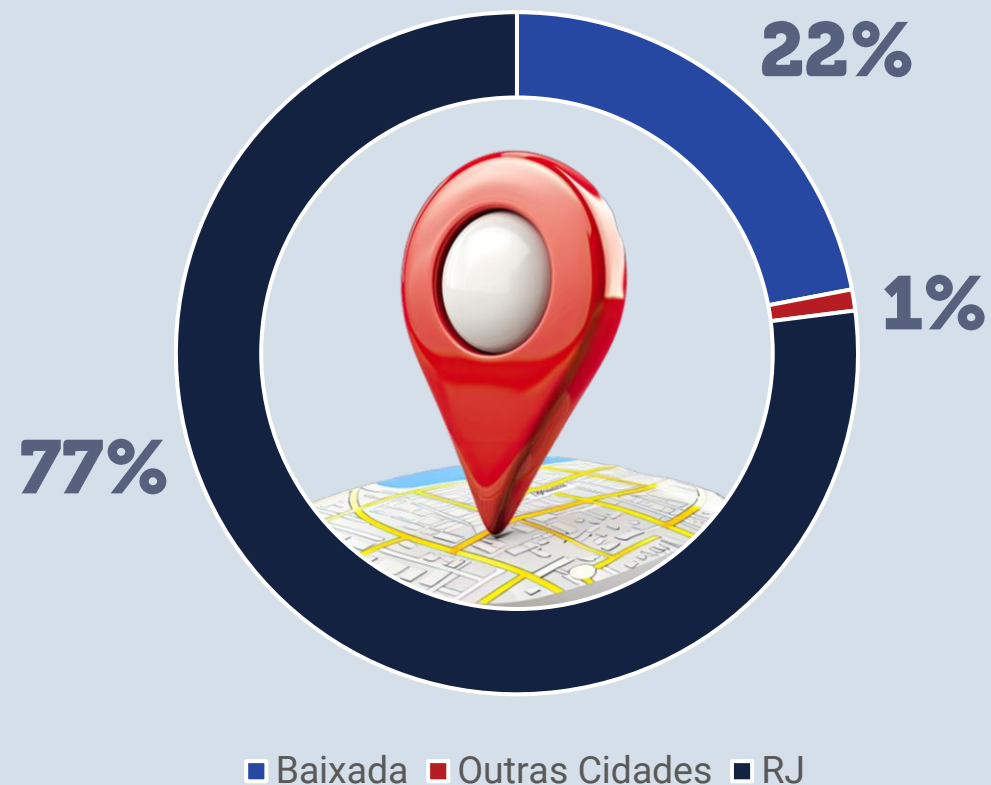
- ✓ **Maior parte dos compradores, morava a menos de 5 km do empreendimento:** Especialmente Pavuna, Anchieta, Guadalupe, Coelho Neto, Costa Barros, Acari
- ✓ **Moradores de bairros do outro lado da Av. Brasil:** Irajá, Colégio, Rocha Miranda, Cordovil e Parada de Lucas
- ✓ Também houve um número interessante de compradores na Zona Oeste e em Ramos.

## Regiões da Baixada

- ✓ **Muitos compradores vindos da Baixada Fluminense**
  - Especialmente de São João de Meriti
  - Mas também Duque de Caxias, Nilópolis e Belford Roxo



**Os motivos de migração foram:** proximidade com o metrô, comércio e serviços, e segurança



# Dados do **IBGE**

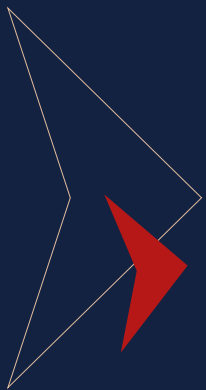
**82.000**  
**PESSOAS**

**30.000**  
**RESIDÊNCIAS**

**EMPREENDIMENTOS**  
**MUITO ANTIGOS**

**48%**  
**DENTRO DO PERFIL**  
**DE COMPRA**



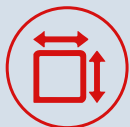


**Apartamentos**  
de **2** quartos  
**com lazer completo**  
e torres com elevador





# Ficha **técnica**



## ÁREA TOTAL DO TERRENO

11.903,20 M<sup>2</sup>



## TORRES

- ✓ 4 torres com 5 pavimentos
- ✓ 12 apartamentos por andar



## QUANTIDADE DE UNIDADES

- ✓ 238 unidades, com 46 unidades gardens sendo 8 PCD



## TIPOLOGIA

- ✓ 1 e 2 quartos com lazer completo e torres com elevador



## VAGAS

- ✓ 50 vagas, sendo 1 por unidade garden

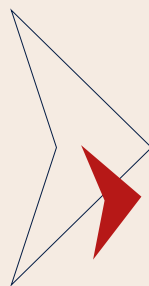


# Implantação

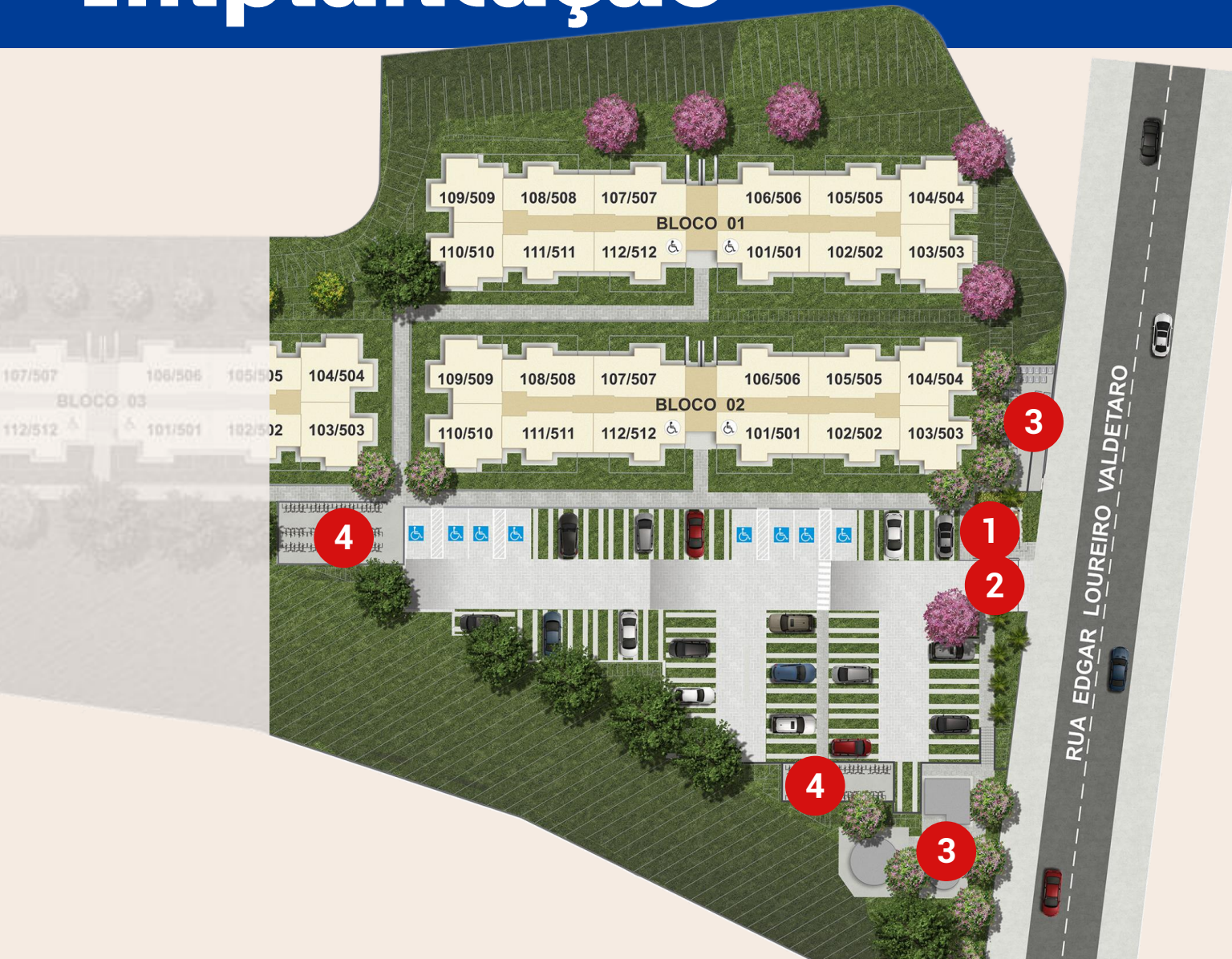
- 1 ACESSO DE PEDESTRES
- 2 ACESSO DE VEÍCULOS
- 3 ÁREAS TÉCNICAS
- 4 BICICLETÁRIO
- 5 SALÃO GOURMET
- 6 ESPAÇO GAME
- 7 BRINQUEDOTECA
- 8 PLAYGROUND
- 9 FITNESS EXTERNO
- 10 PISCINA ADULTO COM DECK MOLHADO
- 11 SOLARIUM
- 12 CHURRASQUEIRA
- 13 VARANDA DA CHURRASQUEIRA



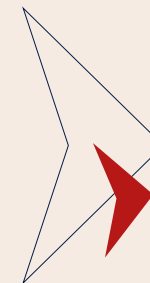
TUDO PLANEJADO PARA  
VOCÊ VIVER COM TODA  
**PRATICIDADE E  
CONFORTO**



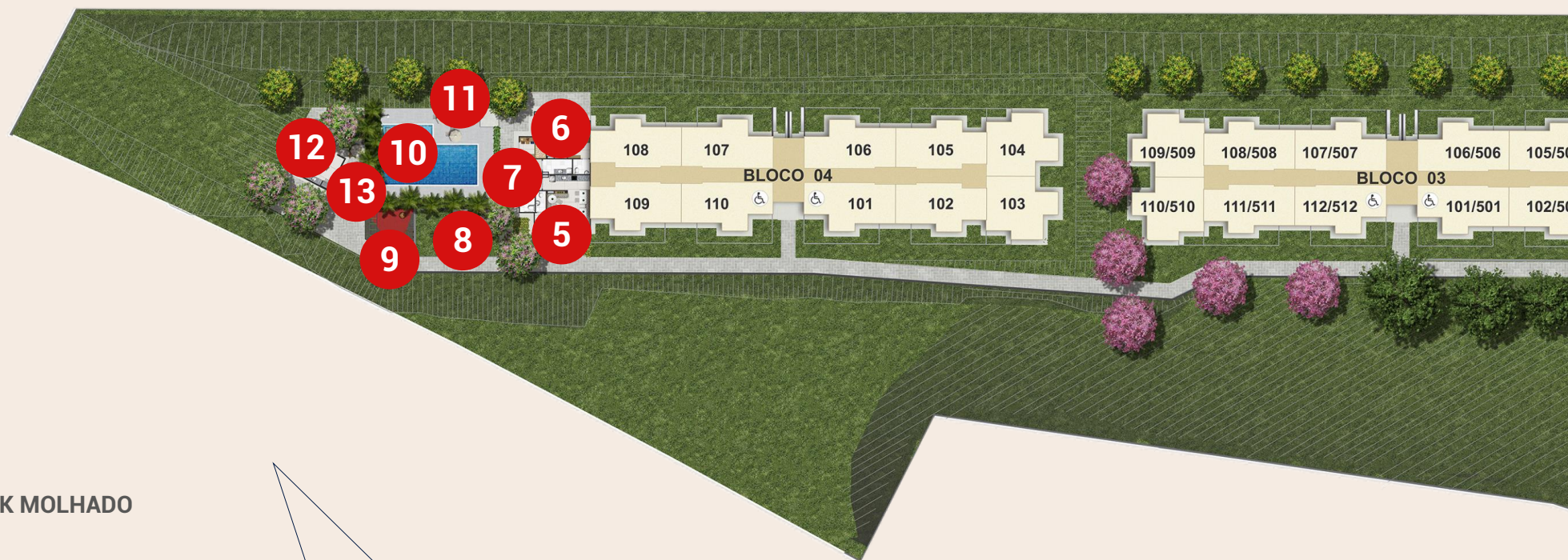
# Implantação



- 1 ACESSO DE PEDESTRES
- 2 ACESSO DE VEÍCULOS
- 3 ÁREAS TÉCNICAS
- 4 BICICLETÁRIO












# Implantação



- 5 SALÃO GOURMET
- 6 ESPAÇO GAME
- 7 BRINQUEDOTECA
- 8 PLAYGROUND
- 9 FITNESS EXTERNO
- 10 PISCINA ADULTO COM DECK MOLHADO
- 11 SOLARIUM
- 12 CHURRASQUEIRA
- 13 VARANDA DA CHURRASQUEIRA



# Desfrute de momentos de lazer **sem precisar sair de casa**

-  Piscina Adulto com Deck Molhado
-  Churrasqueira com varanda
-  Salão Gourmet
-  Brinquedoteca
-  Espaço Game
-  Playground
-  Fitness Externo
-  Solarium
-  Bicicletário

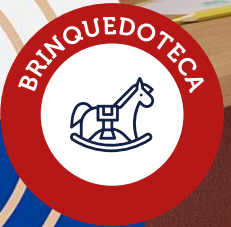






ESPAÇO GAME













fit wall







**plan  
tas**



Apartamento

# Garden ponta

**2** quartos

Área privativa total:  
39,47 m<sup>2</sup>

Área privativa  
coberta: 35,99m<sup>2</sup>

Garden: 3,48m<sup>2</sup>

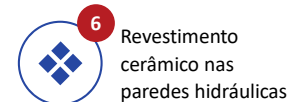
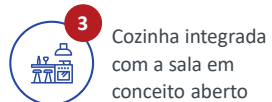
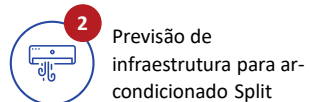


**Blocos 1 a 3**

Unidades **103** **104** **109** **110**

**Bloco 4**

Unidades **103** **104**



Apartamento

# Garden meio

**2** quartos

Área privativa total:  
51,19 m<sup>2</sup>

Área privativa  
coberta: 36,88m<sup>2</sup>

Garden: 14,31m<sup>2</sup>



**Blocos 1 a 3**

Unidades

**102**

**105**

**108**

**111**

**Bloco 4**

Unidades

**102**

**105**



1 Esquadrias  
na cor branca



2 Previsão de  
infraestrutura para ar-  
condicionado Split



3 Cozinha integrada  
com a sala em  
conceito aberto



4 Torneira com  
arejador



5 Bacia dual flush



6 Revestimento  
cerâmico nas  
paredes hidráulicas



7 Entregue com janela  
na área de serviço



# Apartamento Ponta



## 2 quartos

Área privativa total

**35,99 m<sup>2</sup>**

**Blocos 1 a 4**

Colunas

03

04

09

10



Sugestão de Decoração  
Home office



1 Esquadrias na cor branca



2 Previsão de infraestrutura para ar-condicionado Split



3 Cozinha integrada com a sala em conceito aberto



4 Torneira com arejador



5 Bacia dual flush



6 Revestimento cerâmico nas paredes hidráulicas



7 Entregue com janela na área de serviço



# Apartamento Meio

## 2 quartos

Área privativa total

**37,04 m<sup>2</sup>**

Blocos 1 a 4

Colunas

01

06

07

12



Sugestão de Decoração  
Home office



1 Esquadrias na cor branca



2 Previsão de infraestrutura para ar-condicionado Split



3 Cozinha integrada com a sala em conceito aberto



4 Torneira com arejador



5 Bacia dual flush



6 Revestimento cerâmico nas paredes hidráulicas



7 Entregue com janela na área de serviço



# Resumo



**1º**



## Localização

Fácil acesso a todo o Rio de Janeiro ao lado do metrô

**2º**



## Lazer

Piscina, churrasqueira, salão de festas e muito mais

**3º**



## Segurança

Guarita 24h e portão automatizado de acesso a veículos

**4º**



## Sucesso de vendas


Ao lado de um projeto que foi sucesso de vendas

**5º**



## Sem Concorrente

Muitos clientes esperando por essa oportunidade





# marke ting

# Dados da **Concorrência**

**Não há concorrentes na região atualmente**

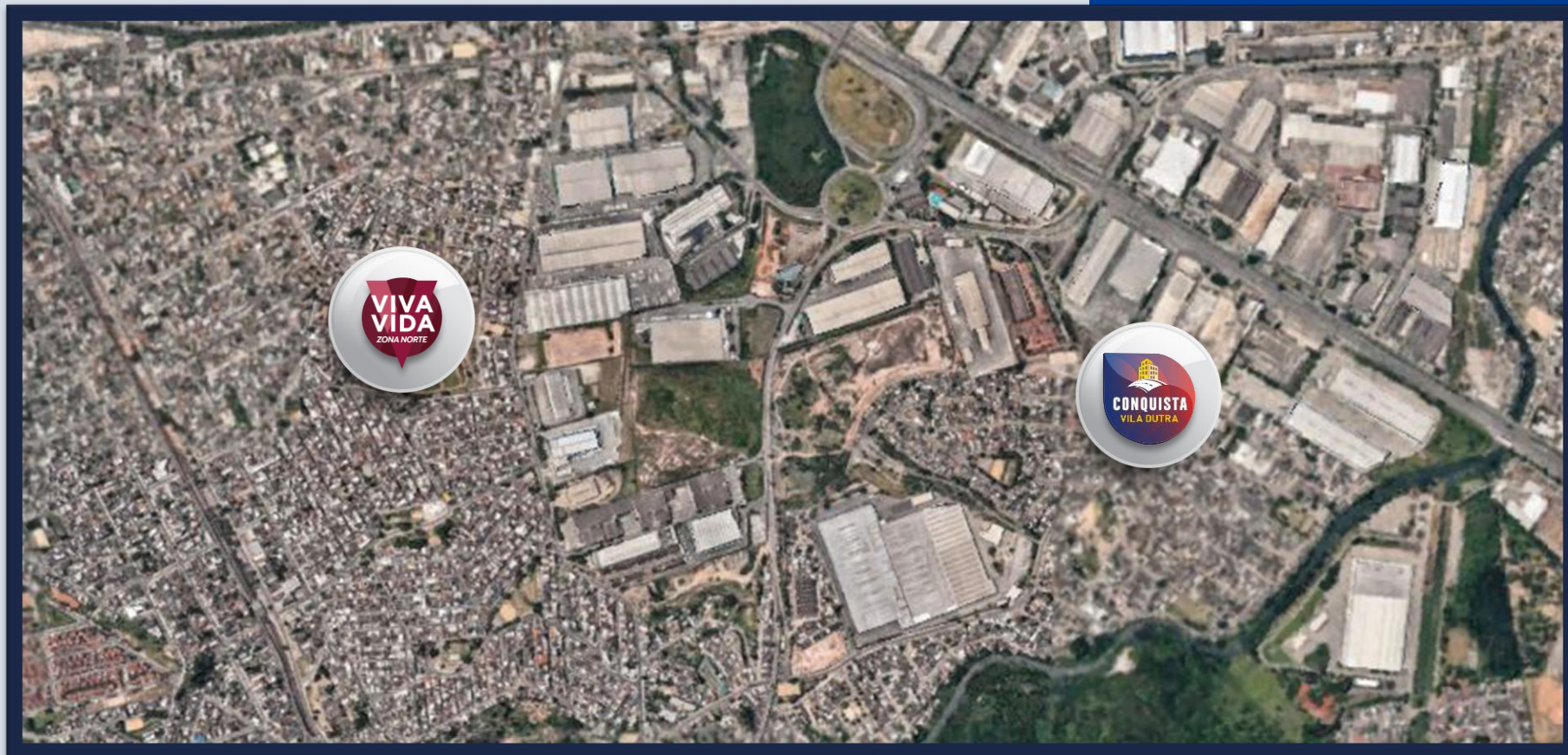
A região apresenta uma **demanda muito grande por novas moradias**

**Sem previsão para novos concorrentes na região**

(oportunidade de aproveitar toda a demanda da região por novos imóveis)

**Últimos Lançamentos**

- Viva Vida Zona Norte (dez/20)
- Conquista Vila Dutra (jul/22)



# 1º Persona

Público Alvo

**Moradores da própria Pavuna**



Quero ter a chance de conquistar um imóvel próprio, que ofereça lazer e segurança.”



# 2º Persona

Público Alvo

**Moradores da Baixada**



Em busca de um lugar mais  
perto do Rio de Janeiro.”



# 3º Persona

Público Alvo

**Upgrade de moradia**



Procuro um imóvel em uma área que ofereça mais segurança e opções de lazer."



# 4º Persona

Público Alvo

**Trabalhadores Locais**



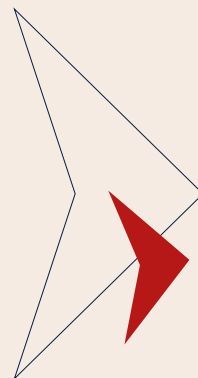
Gostaria de viver mais perto do trabalho para melhorar minha qualidade de vida."



# Marketing

Materiais de Marketing

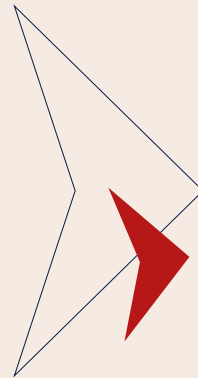
**Mesa Balcão**



# Marketing

Materiais de Marketing

**Totem Elíptico**



**DIRECIONAL conquista**  
MAX NORTE

O seu apartamento  
**Direcional no melhor da Zona Norte!**

Apartamentos de  
**2 quartos**  
**COM LAZER COMPLETO**  
e torres com elevador

**ENTRADA FACILITADA**

**USE SEU FGTS**

**JUNTE RENDA COM ATÉ 3 FAMILIARES**



# Marketing

Materiais de Marketing

Book Corretor





# Marketing

Materiais de Marketing

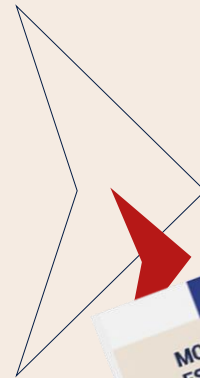
Revista



# Marketing

Materiais de Marketing

Santinho



**MOMENTOS ESPECIAIS DE LAZER SEM PRECISAR SAIR DE CASA.**

Tenha fácil acesso para:

- 4 min CIEP GLAUBER ROCHA
- 4 min LINHA VERMELHA
- 7 min FAMERC - FACULDADE MERC
- 5 min SHOPPING VIA BRASIL
- 8 min ESTAÇÃO DE METRÔ
- 8 min INTER SUPERMERC
- 3 min SHOPPING GR
- 10 min ESCOLA M

FOCAL ADIETO COM CESTA MORGADO

DALECOGNET

CONDOMÍNIO FECHADO

CONTROLE DE ACESSO AUTOMATIZADO DE V

**DIRECIONAL** \*\*\*\*\*

VISITE NOSSO STAND: RUA SARGENTO BALISEU DA COSTA

FALE COMIGO E SAIBA MAIS.

**DIRECIONAL**  
Onde moram as grandes conquistas

Maravilha de tecnologia premiada em 2023, o novo padrão de qualidade do P. Único de Apoio do Condomínio do Rio de Janeiro, o Representante Geral, José Roberto de Jesus, está no ar. O novo padrão de qualidade do P. Único de Apoio do Condomínio do Rio de Janeiro, o Representante Geral, José Roberto de Jesus, está no ar. O novo padrão de qualidade do P. Único de Apoio do Condomínio do Rio de Janeiro, o Representante Geral, José Roberto de Jesus, está no ar.

**DIRECIONAL conquista**  
MAX NORTE

More no lado bom da vida!

UNIDADES GARANTIDAS  
COM LAZER DE GARANTIA

2 Apartamentos de **2 quartos**  
**COM LAZER COMPLETO**  
e torres com elevador

USE SEU FGTS

JUNTE RENDA COM ATÉ 3 FAMILIARES

# on line

## Marketing

Materiais on-line

**Plataforma  
Liveprint**



**Escaneie  
o QR code  
e acesse os materiais**

- ✓ Post Feed
- ✓ Stories Estático
- ✓ Stories Animado
- ✓ Carrossel Feed
- ✓ Peça de WhatsApp
- ✓ Filtro de Instagram
- ✓ Gifs e Stickers



**comer  
cial**



# Tabela de Vendas

	Ato (5%)	Valor de Venda
GARDEN – 1 QUARTO (PCD)	R\$ 12.678	R\$ 253.551
GARDEN C/ VAGA – 2 QUARTOS	R\$ 14.604	R\$ 292.084
1º ANDAR C/ VAGA – 2 QUARTOS	R\$ 12.343	R\$ 246.851
2º ANDAR S/ VAGA	R\$ 10.903	R\$ 218.051
3º ANDAR S/ VAGA	R\$ 11.082	R\$ 221.647
4º ANDAR S/ VAGA	R\$ 11.286	R\$ 225.721
5º ANDAR S/ VAGA	R\$ 11.403	R\$ 228.051

\*Quem quitar Pro Soluta no período de obras, fica isento de correção.

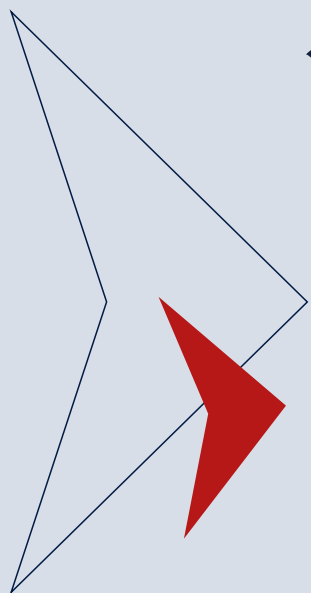
\*\*\*Para quem fizer pasta completa antes do lançamento

# Tabela de Vendas

	Ato (5%)	Valor de Venda
GARDEN – 1 QUARTO (PCD)	R\$ 12.678	R\$ 253.551
GARDEN C/ VAGA – 2 QUARTOS	R\$ 14.604	R\$ 292.084
1º ANDAR C/ VAGA – 2 QUARTOS	R\$ 12.343	R\$ 246.851
2º ANDAR S/ VAGA	<b>R\$ 10.753</b>	<b>R\$ 215.051***</b>
3º ANDAR S/ VAGA	R\$ 11.082	R\$ 221.647
4º ANDAR S/ VAGA	R\$ 11.286	R\$ 225.721
5º ANDAR S/ VAGA	R\$ 11.403	R\$ 228.051

\*Quem quitar Pro Soluta no período de obras, fica isento de correção.

\*\*\*Para quem fizer pasta completa antes do lançamento



✓ **Primeiras unidades MCMV  
com documentação grátis**



Comercial

# VISITAS PREMIADAS

	Quantidade	Prêmio
Corretor	1	R\$ 20,00
Gerente	5	R\$ 20,00

# PASTAS PREMIADAS

	Quantidade	Prêmio
Corretor	1	R\$ 100,00
Gerente	5	R\$ 100,00

**\*Apenas pasta aprovada (análise aprovada, sem pendências, sem BACEN)**

Comercial

✓ **ATO  
PREMIADO**

- Ato de pelo menos R\$ 2.000

**DIRECIONAL**  
Onde moram as grande conquistas

R\$ **1.000,00**  
Reais

Inclusive na  
condição especial

*Direcional*

- Válido para os 50 primeiros atos captados até o dia do lançamento

Comercial

# Sorteio | 65 vendas em 90 dias

**Corretores**

**3 viagens  
de cruzeiro**

pelo Brasil\*



**Gerente**

**2 viagens  
de cruzeiro**

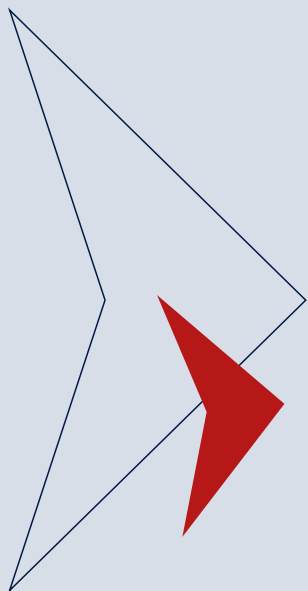
pelo Brasil\*



\*Sorteio para corretores e gerentes que venderam no período; direito a acompanhante; Prêmio limitado a R\$ 10.000,00

- ✓ **VENDEU-LEVOU**
- ✓ **VENDEU COM MENOS PRO SOLUTO, GANHA MAIS**

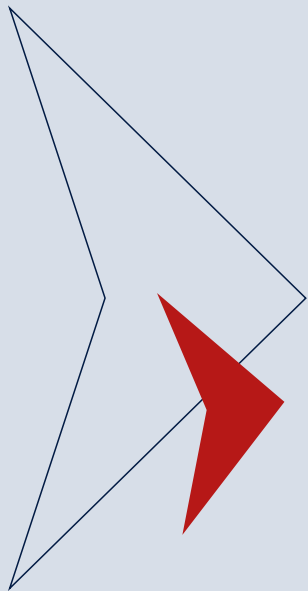
PRO SOLUTO	0	ATÉ 52x	ATÉ 66x
PRÊMIO	+0,6%	+0,4%	0%



- Válido para as 50 primeiras vendas

✓ **COORDENADOR COMERCIAL**

**LUCIANO PIRES**  
**(21 96421-0424)**





**# BORA VENDER  
DIRECCIONAL**