VÍDEO DE LANÇAMENTO · ROTEIRO

Roteiro modelo de vídeo de lançamento (36 s)

Por Ben-Hur Real Figueiró, diretor de fotografia e AI engineer, fundador da 10Dobro Prod.

Ficha, arco, batidas com tempo, decupagem e a rubrica que usamos para reprovar ou aprovar um filme de lançamento. Tudo saiu de um filme real que fizemos para um lançamento em São Luís, com a nota que ele levou.



RESUMO

- Um roteiro de lançamento imobiliário começa por uma ficha (tipo, público, plataforma, duração, restrições) e por um arco com uma pergunta dramática.
- O modelo vem de um filme de 35,8 s feito pela 10Dobro para um lançamento em São Luís: 7 falas, 26,6 s de voz, um vale sem voz antes da virada e o pico no fim do dia

> na varanda.
> - A regra de imóvel: pelo menos 40% do tempo dentro do apartamento, lazer vivido com gente e localização mostrada no lugar real.
> - Antes de publicar, a peça passa por uma rubrica de 12 critérios com nota de 1 a 5; abaixo de 4, volta.

De onde vem este modelo

Em outubro de 2026 a 10Dobro fez o filme de um lançamento em São Luís. A primeira versão tinha os dados do material oficial e não dava vontade de morar lá. A segunda passou por ficha, arco, decupagem plano a plano e uma crítica com nota. É esse caminho que está aqui, com os tempos reais, para você usar no seu lançamento.

1. A ficha da peça

Antes de escrever qualquer fala, preencha a ficha. A coluna do meio é o exemplo do nosso filme; a da direita é a sua.

CAMPO	EXEMPLO	SEU LANÇAMENTO
Tipo	publicitária, lançamento imobiliário na planta	
Gênero e tom	afeto (família, casa); secundário inspiracional	
Público	famílias da cidade, muitas indo para o primeiro imóvel próprio	
Plataforma e formato	16:9 para site e portfólio (som ligado); 9:16 nativo para Reels (começa mudo, legenda embutida)	
Duração	alvo 30 s, teto 36 s	
Objetivo e ação	a pessoa se imagina morando ali e procura o site do empreendimento	
Dono da marca e manual	a construtora; números só do material oficial; sem preço, prazo ou valorização; "Imagens meramente ilustrativas"	
Restrições	CONAR e CDC art. 37; orçamento de geração definido antes; o que a IA não pode mudar (prédio, planta, vista)	
Referência de linguagem	aérea que mergulha, maquete que se ergue e "um dia na vida" contado pela luz que atravessa a casa	

2. Três arcos para lançamento

O arco é a história que segura a pessoa até o fim. Escrevemos três conceitos antes de produzir; cada um tem uma pergunta que o final responde.

ARCO CONQUISTA

”A primeira porta”

Logline: Uma família que sempre morou de aluguel abre, pela primeira vez, a porta de um apartamento que é dela.

Pergunta dramática: Que porta é essa, e o que muda depois dela?

Motivo condutor: o clique da chave abre e fecha o filme.

O que se sente no fim: "é isso que eu quero para a minha família".

ARCO UM DIA NA VIDA

”Antes do sol ir embora”

Logline: De manhã, a filha pede ao pai que volte antes do pôr do sol; o dia inteiro corre contra o relógio, e a resposta é morar perto de tudo.

Pergunta dramática: Ele chega a tempo?

Motivo condutor: o sol, que atravessa o filme do amanhecer ao pôr do sol e vira o relógio da história.

O que se sente no fim: alívio e calor: a localização deixa de ser número e vira tempo com a família.

ARCO MEMÓRIA

”Onde eu cresci”

Logline: Uma mulher volta ao condomínio onde cresceu e entende que os pais não compraram só um apartamento.

Pergunta dramática: O que eles compraram, então?

Motivo condutor: as marcas de altura riscadas na parede do quarto.

O que se sente no fim: emoção forte.

> **Cuidado com o arco memória em imóvel na planta.** Mostrar "anos depois" num prédio que ainda não existe pode confundir. Ele serve melhor como filme de marca da construtora ou para imóvel pronto.

Recomendamos o "um dia na vida" porque é o único com relógio: a pergunta prende até o segundo 19, e a localização vira motor da história em vez de lista.

3. A estrutura de 36 segundos, batida por batida

Tempos reais do filme (16:9; o 9:16 usa os mesmos tempos com enquadramento nativo). As faixas se sobrepõem porque as transições cruzam os cortes.

TEMPO (S)	BATIDA	INTENÇÃO	O QUE ACONTECE
0,00 a 1,60	gancho (capa)	situar e abrir a vista: que lugar é esse	aérea com névoa baixa, nome e bairro na tela
1,10 a 4,60	gancho	o bairro inteiro e o ponto exato	a névoa se abre; push de drone; o pin pousa no condomínio na palavra "perto"
4,35 a 6,30	travessia	mudança de mundo	uma nuvem densa atravessa a lente e, do outro lado, está a maquete
5,85 a 10,55	mundo e desejo	o sonho sai do papel	time-lapse em 3D: a implantação se desenha e os blocos sobem andar por andar com o sol varrendo
10,45 a 12,20	real	agora é real	a câmera desce sobre a piscina da maquete e abre no render real com drone
12,20 a 16,95	localização	o que importa está perto	mapa só com os destinos da fala (mercado a 300 m, escola a 1 min)
16,95 a 21,10	lazer	o sábado começa em casa	piscina, campo e pet place, com gente nos três
21,10 a 22,84	vale	o desenho vira casa	sem voz, trilha retirada, só papel e lápis enquanto a planta se desenha
22,42 a 24,85	virada	a casa acorda	a luz da manhã invade o desenho e vira a mesma mesa na sala real
24,85 a 27,95	manhã e tarde	a rotina tem lugar; descanso	cozinha em travelling, light leak, suíte com a faixa de sol andando na cama
27,95 a 29,60	tarde	a casa toda na luz do fim do dia	sala do 3 quartos dourada, em recuo
29,60 a 32,00	pico	o fim do dia é seu	varanda no pôr do sol, trilha no pico, 1,5 s sem voz

TEMPO (S)	BATIDA	INTENÇÃO	O QUE ACONTECE
32,00 a 35,80	assinatura	pertencimento: o sonho tem endereço	véu sobre a varanda, marca, endereço, nota legal e crédito

> **O vale antes da virada.** De 21,1 a 22,7 s não há voz por 2,1 s, a trilha é retirada e só se ouve papel e lápis enquanto a planta se desenha. É o silêncio que faz a virada (a planta que vira a sala de manhã) ser sentida.

> **Por que 35,8 s e não 30.** As 7 falas somam 26,6 s de voz. Com a capa, a travessia da nuvem, o respiro do render real, o vale, 1,5 s de varanda sem voz e 2 s de leitura do cartão final, não cabia em 30 s sem cortar uma fala inteira ou acelerar a voz. O teto autorizado era 36 s.

Motivo condutor do nosso filme: o desenho laranja do material oficial que vira realidade (a implantação vira condomínio, a planta vira sala) e a luz do dia como linha do tempo dentro do apartamento.

4. Regras de imóvel

- **Pelo menos 40% do tempo dentro do apartamento**, com gente ou com vida na cena. O apartamento é o produto.
- **Lazer vivido com gente.** Piscina, campo e pet place com pessoas usando, não espaço vazio.
- **Localização no lugar real.** No nosso filme a localização ficou num mapa abstrato, e foi o plano mais fraco. A proposta para a próxima versão: pins sobre a foto aérea real, com uma linha se desenhando do condomínio até o mercado e a escola e o tempo contando.

5. Decupagem para preencher

Uma linha por plano. A linha 12 é um exemplo real do nosso filme; as outras ficam para o seu.

Nº	TEMPO (S)	BATIDA	INTENÇÃO	PLANO E LENTE	CÂMERA E MOTIVAÇÃO	AÇÃO E VIDA	ORIGEM	VFX	SOM
12	21,10 a 22,68	vale	silêncio: antes de existir, a casa é um desenho	planta, plongée	mergulho lento na sala desenhada	a planta de 2 quartos se desenha em linhas laranja; a câmera entra na mesa de jantar	planta do material oficial	linha laranja que desenha	trilha retirada; papel e lápis; respiração do ambiente
1									
2									
3									

Somatórios no rodapé da tabela:

- Tempo dentro do produto (meta de imóvel: pelo menos 40%). No nosso filme: 14,1 s de 35,2 s na decupagem, 40%.
- Número de escalas diferentes. No nosso: 7 (aéreo geral, aéreo médio, meio-aéreo 3D, mapa, geral térreo, médio, detalhe de luz).
- Planos com gente visível. No nosso: 4, todos no lazer e no drone. Os interiores ficaram sem gente, e a crítica cobrou.
- Eventos de som por plano: pelo menos uma ambiência e um evento sincronizado à ação.

6. A rubrica da crítica

Quem avalia não escreveu nem montou a peça. Nota de 1 a 5 por critério, com uma linha de justificativa apontando segundo e plano. **Qualquer nota abaixo de 4 reprova** e a peça volta para a etapa da última coluna. A coluna "nossa nota" é a da primeira passada do nosso filme.

CRITÉRIO	5 (EXCELENTE)	3 (FRACO, REPROVA)	VOLTA PARA	NOSSA NOTA
Gênero e formato	cumpre as convenções do tipo, do gênero e do público da ficha; proporção nativa da plataforma	publicitária com cara de catálogo; 9:16 por recorte quando pedia nativo	ficha e conceito	**3**
Arco	pergunta clara no gancho, vale antes da virada, pico entre 70% e 85%, final que responde a pergunta	sequência de cenas sem virada; o final não resolve nada	conceito	**3**
Protagonista	uma pessoa, ou o espectador em segunda pessoa, conduz do começo ao fim	o produto é o sujeito; gente só de enfeite	conceito	**3**
Produto vivido	o produto em uso onde a promessa mora (imóvel: pelo menos 40% dentro do apartamento, com gente)	atributos listados; um ambiente representando o todo	roteiro e decupagem	**3**
Gancho e capa	quadro 0 com pessoa e tipografia; pergunta aberta em até 1,5 s	logo ou contexto no início	decupagem	**2**
Ritmo e montagem	durações variadas, cortes motivados, J-cuts e L-cuts, uma pausa real	durações iguais, cara de slideshow	montagem	**3**
Imagem e VFX	vida em todas as cenas, luz motivada, uma só grade de cor	render parado com zoom, VFX de enfeite	produção	**3**
Som	ambiência e evento sincronizado em todo	só trilha e voz	som	**3**

CRITÉRIO	5 (EXCELENTE)	3 (FRACO, REPROVA)	VOLTA PARA	NOSSA NOTA
	plano, silêncio usado no vale			
Voz	interpretação com intenção; 3 a 6 semitons de variação nas frases-chave; respiros	leitura plana (abaixo de 2,5 semitons) ou corrida (acima de 5 sílabas por segundo)	direção de voz	**4**
Trilha	combina com o público e o tom; curva casada com o arco; corte no compasso; cauda no final	gênero escolhido por variedade; corte seco	trilha	**3**
Marca e copy	só fatos da fonte; manual do dono da peça; legenda exata	frase genérica de book, número sem fonte	roteiro	**4**
Técnico	sem erro de checagem; -14 LUFS para redes e pico abaixo de -1 dBTP; nada cortado	qualquer falha	produção	**3**

> **A pergunta dos 20 segundos: o que o espectador sente aos 20 s?** A resposta que nosso filme recebeu: simpatia por um condomínio bonito, sem desejo, porque até ali ninguém abriu a porta da casa. A virada só acontece aos 22 s. O gancho levou nota 2. Se a resposta for "nada em especial", a peça não está pronta.

O que mudamos depois da crítica: o pico subiu (1,5 s sem voz na varanda), o quarto das crianças saiu, as durações passaram a variar, os sons de ação sem ação na imagem foram retirados e o 9:16 foi renderizado nativo. O que ficou para a próxima versão: gente dentro de casa, que é o que sobe protagonista e produto vivido.

7. Checklist legal do anúncio

Não é parecer jurídico. É o que conferimos antes de qualquer peça de lançamento sair.

- [ ] "Imagens meramente ilustrativas" em toda peça que usa render, maquete ou cena gerada.
- [ ] Nada de preço, prazo de entrega ou valorização sem fonte escrita da construtora.
- [ ] Número que aparece na tela (metragem, distância, quantidade de itens de lazer) sai do material oficial do empreendimento, nunca de estimativa.
- [ ] A IA não muda o prédio: fachada, planta, acabamento e vista continuam como no material oficial.
- [ ] Gente nova em render de terceiro só com autorização de quem é dono do render.
- [ ] Conferir com a construtora o que mais o material precisa trazer, como o número do registro de incorporação. Quem valida é o jurídico dela.

8. Passo a passo resumido

1. **Preencha a ficha.** Defina tipo, gênero e tom, público, plataforma, duração, objetivo, dono da marca e restrições antes de escrever qualquer fala.
2. **Escolha o arco.** Escolha um arco (conquista, um dia na vida ou memória) com logline e uma pergunta dramática que o final responde.
3. **Monte a estrutura.** Distribua as batidas no tempo: gancho, mundo, desejo, vale sem voz, virada, pico entre 70% e 85% do filme e assinatura.
4. **Faça a decupagem.** Escreva plano a plano a intenção, a câmera, a vida na cena, o som e a saída de cada corte. Some o tempo dentro do apartamento.
5. **Passe pela crítica.** Quem não fez a peça dá nota de 1 a 5 em 12 critérios. Qualquer nota abaixo de 4 volta para a etapa indicada.

Perguntas frequentes

Esse roteiro serve para Reels de 15 segundos?

A estrutura serve, a duração não. Em 15 s cabem o gancho, uma virada e a assinatura. No nosso filme, 7 falas somaram 26,6 s de voz; num Reels de 15 s, sobram duas ou três falas

curtas. Corte fala inteira, nunca acelere a voz.

Funciona para imóvel pronto?

Funciona, e fica mais fácil: o apartamento existe, então dá para filmar gente de verdade dentro dele. O arco memória, que confunde em imóvel na planta, faz mais sentido em imóvel pronto ou em filme de marca da construtora.

Preciso de voz em off?

Não é obrigatório. No 9:16 o vídeo começa mudo, e a legenda embutida carrega o texto. Se usar voz, escreva para o ouvido: frases curtas, número na tela e não na fala, e respiro entre as frases.

Por que o filme tem 36 segundos e não 30?

Porque as 7 falas somaram 26,6 s de voz. Com a capa, a transição, o vale antes da virada, a varanda sem voz e o cartão final, não cabia em 30 s sem cortar uma fala inteira ou acelerar a voz. O teto autorizado era 36 s e o filme fechou em 35,8 s.

Quanto tempo do filme deve ser dentro do apartamento?

Pelo menos 40%, com gente ou com vida na cena. O apartamento é o produto; lazer e localização sustentam, mas não substituem a casa.

Os bastidores dos nossos filmes continuam no Instagram: @10dobroprod. Outros materiais grátis em Método 10X.

Por Ben-Hur Real Figueiró, diretor de fotografia e AI engineer, fundador da 10Dobro Prod. Melhor Direção de Fotografia no Festival Guarnicê 2024.

10DOBROPROD.COM.BR · SÃO LUÍS, MA