

SCENARIUM

MARTIM DE SÁ

• FRENTE MAR • PRAIA MARTIM DE SÁ • CARAGUATATUBA



O mar como cenário, a vista como *privilégio* e o endereço como símbolo de *conquista*.

UM NOVO CENÁRIO PARA A SUA VIDA

Scenarium é um empreendimento frente mar de padrão elevado localizado na Praia Martim de Sá, em Caraguatatuba.

Nas próximas páginas, apresentamos tudo em detalhes: o destino, o empreendimento, o lazer e as oito plantas disponíveis. Aproveite o Scenarium!

01	LOCALIZAÇÃO	pág. 6
02	O EMPREENDIMENTO	pág. 12
03	LAZER & BEM-ESTAR	pág. 18
04	TIPOLOGIAS	pág. 32
05	FICHA TÉCNICA	pág. 54

QUEM ASSINA

ATOL INCORPORADORA, ESPECIALISTA NO LITORAL NORTE

Ao longo dos últimos anos, a Atol consolidou sua atuação em diferentes cidades do estado de São Paulo, e construiu sua história entre algumas das paisagens mais desejadas do litoral paulista, desenvolvendo empreendimentos que unem localização estratégica, arquitetura contemporânea e potencial de valorização.

De Ubatuba a Caraguatatuba, seus empreendimentos revelam uma atuação marcada pelo conhecimento do território, pela leitura do potencial de cada endereço e por uma arquitetura conectada ao lugar.

Cada novo projeto amplia essa trajetória, consolida uma presença que ultrapassa o lançamento e reforça um compromisso que permanece o mesmo: construir lugares destinados a atravessar o tempo e contribuir para a valorização de cada região.

Em Martim de Sá, essa trajetória encontra uma nova expressão. O Scenarium reúne a experiência construída pela Atol no Litoral Norte em um empreendimento frente-mar de escala, arquitetura e presença singulares, tornando-se uma nova referência frente-mar em Martim de Sá.

ATOL APRESENTA,

SCENARIUM



CARAGUATATUBA
NO CORAÇÃO DO
LITORAL NORTE

35^{km}
DE UBATUBA

91^{km}
DE SÃO JOSÉ
DOS CAMPOS

46^{km}
DE ILHABELA

119^{km}
DE PARATY

Caraguatatuba vai além de um destino à beira-mar. Entre a Serra do Mar e o Atlântico, ocupa posição estratégica no Litoral Norte de São Paulo, reunindo qualidade de vida, natureza e potencial de valorização. A cidade conta com infraestrutura completa, comércio e serviços diversificados, além de acesso a praias, trilhas e áreas preservadas de Mata Atlântica. Conectada ao Vale do Paraíba pela Rodovia dos Tamoios, amplia sua relevância regi-

onal e se destaca no mercado imobiliário: é a 8ª melhor cidade do Brasil e a 1ª da Região Metropolitana do Vale do Paraíba e Litoral Norte para investimentos no setor, segundo estudo da Urban Systems para a Revista Exame. Em constante desenvolvimento, combina mobilidade, serviços, natureza e crescimento urbano, consolidando novas perspectivas de investimento e valorização.





MARTIM DE SÁ, EM PRIMEIRO PLANO

Martim de Sá reúne infraestrutura, conveniência e qualidade de vida em uma das regiões mais conhecidas de Caraguatatuba. Com comércio, restaurantes, cafés e serviços próximos, além de fácil acesso ao centro e à Rodovia Rio-Santos, o bairro oferece praticidade para a rotina sem perder sua relação direta com o mar e a natureza. O mar

está presente na paisagem, no ar e na leveza de cada escolha. Scenarium Martim de Sá nasce em um cenário único, onde os detalhes valorizam o que é raro:

Viver em conexão com o que é real.



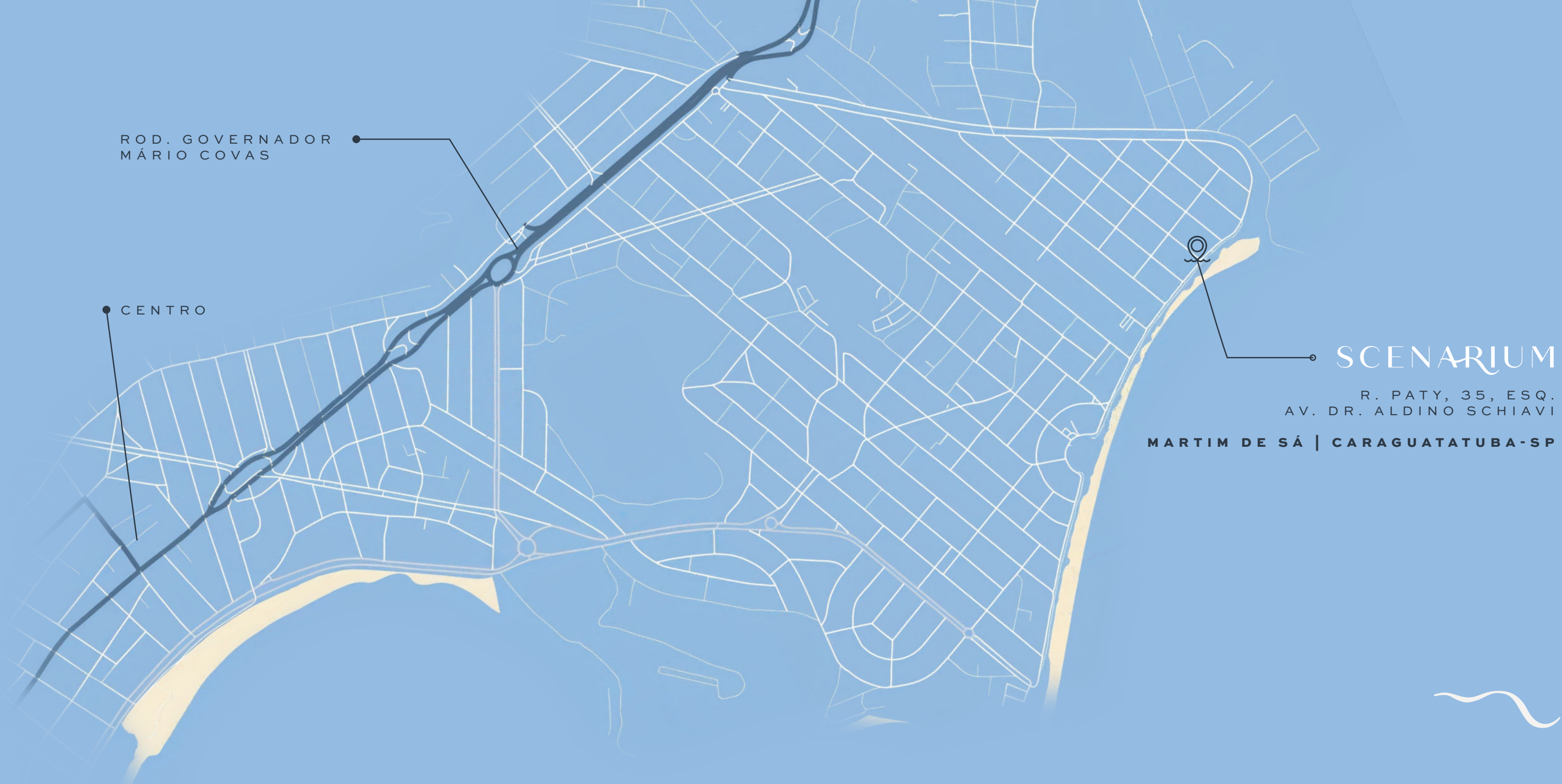
LOCALIZAÇÃO PRIVILEGIADA

ONDE O MAR ENCONTRA O QUE REALMENTE IMPORTA

Por perto, tudo flui.

Martim de Sá oferece a proximidade necessária para a vida cotidiana e a abertura que apenas um endereço diante do mar pode proporcionar.

	ORLA MARTIM DE SÁ	0 min
	RESTAURANTES E CAFÉS	1 a 3 min
	SUPERMERCADOS E SERVIÇOS	1 a 3 min
	CENTRO DE CARAGUATATUBA	8 min
	ACESSO ROD. RIO-SANTOS	6 min
	HOSPITAL REGIONAL	6 min
	MIRANTE DO BICHO-PREGUIÇA	8 min



MANIFESTO

VIVA À BEIRA DO
EXTRAORDINÁRIO

Há lugares que não se explicam. Apenas se sentem.

O mar que acalma. A luz que transforma. A arquitetura que acolhe. O tempo que desacelera. Scenarium é mais que um endereço. É uma escolha por uma vida com mais sentido, que a paisagem transforma em experiência.

Mais do que morar diante do mar, propõe um novo modo de contemplar a conquista com amplitude, conforto, exclusividade e presença.

Viver também
é escolher o
SCENARIUM
para a sua vida





O EMPREENDIMENTO

ARQUITETURA & VISÃO GERAL

- Frente-mar na Praia Martim de Sá
- **2 torres** residenciais
- **8 tipologias** de apartamentos e duplex
- Plantas de **48m² a 189,53m²**
- Lazer completo elevado e panorâmico **com vista para o mar**
- **Comodidades:** Coworking, minimercado, lavanderia compartilhada, pet care, bicicletário e vaga para carros elétricos
- Arquitetura autoral de elevado padrão
- Projeto integrado ao estilo de vida do litoral
- Vestiário pós-praia e área para caiaque
- Hobby box no próprio andar para todas as unidades



Scenarium traduz o encontro entre sofisticação, natureza e bem-estar. Um projeto que valoriza os detalhes para elevar a sua experiência à beira-mar.



VISTA PARA O MAR



ARQUITETURA AUTORAL



LAZER COMPLETO



IMPONÊNCIA SILENCIOSA, DE FRENTE PARA O MAR



Localização privilegiada à beira-mar em Martim de Sá



Arquitetura contemporânea integrada à natureza



Lazer e bem-estar completos para todas as idades



Conforto, privacidade e sofisticação em cada ambiente



Investimento com alto potencial de valorização

LAZER PRINCIPAL | 3º PAVIMENTO

VISTA ELEVADA FRENTE MAR

825m²

- 1



Piscina com borda infinita
- 2



Prainha
- 3



Piscina infantil
- 4



Deck descoberto
- 5



Fire place
- 6



Hidromassagem
- 7



Lounge bar
- 8



Vestiários
- 9



02 espaços gourmet c/ churrasqueira
- 10



Pet place
- 11



Playground
- 12



02 Salões de festas
- 13



Academia



LAZER & CONVENIÊNCIA
PAVIMENTO TÉRREO

Área para Caiaques

Lavanderia

Vestiário Pós-Praia

Minimercado

Bicicletário com Oficina de Reparos

Brinquedoteca

Salão de Jogos



A borda *infinita*
encontra a linha do mar, o
azul da piscina, o azul do
céu e o azul do *mar*

PISCINA BORDA INFINITA
VISTA PANORÂMICA
DECK MOLHADO & LOUNGE





SALÃO DE FESTAS
O QUE APROXIMA
TAMBÉM MERECE ESPAÇO



SCENARIUM

Dois salões de festas que reúnem elegância e uma vista exclusiva em uma atmosfera ideal para encontros e momentos que fazem parte da vida.

FIREPLACE

CONECTE-SE AO
AR LIVRE EM AMBIENTES
ACONCHEGANTES
PARA MOMENTOS
INESQUECÍVEIS

Espaços que promovem relaxamento,
convívio e diversão para todas as idades,
com conforto e sofisticação



SCENARIUM



ACADEMIA
ENERGIA E
PERFORMANCE
NO RITMO DOS
SEUS DIAS



Um espaço para cuidado diário, com luz natural e
uma atmosfera que integra movimento e conforto.



SPA COM HIDRO
RELAXAMENTO QUE SE
INTEGRA À PAISAGEM



SCENARIUM

Um refúgio dentro de casa: água aquecida,
luz baixa e a Serra do Mar pela janela



PLAYGROUND & PET PLACE

ESPAÇO PARA A VIDA
ACONTECER AO AR LIVRE



ÁREA DE BRINCAR



CONVIVÊNCIA EXTERNA



AMBIENTE SEGURO

SCENARIUM

Dedicados ao bem-estar das crianças e dos animais.
Liberdade com segurança, funcionalidade e momentos
ao ar livre.

TIPOLOGIAS

OITO PLANTAS.
DIFERENTES MANEIRAS
DE FAZER DO MAR
PARTE DA ROTINA.

- Plantas de **48 m² a 189,53 m²**;
 - Opções com **1, 2, 3 ou 4** suítes;
 - Plantas frente mar e com diferentes orientações para a paisagem;
 - Coberturas duplex com até **189,53 m²**;
 - Varandas em todas as plantas;
 - Lavabo em todas as unidades;
 - Living integrado;
 - Churrasqueira disponível no kit de personalização;
- Hobby box privativo no próprio andar;
 - Infraestrutura para ar-condicionado multi split;
 - Aquecimento a gás;
 - Bancadas em granito;
 - Esquadrias de alumínio;
 - Banheiros com ventilação natural;
 - Possibilidade de personalização durante a obra;



VISTA
PRIVILEGIADA



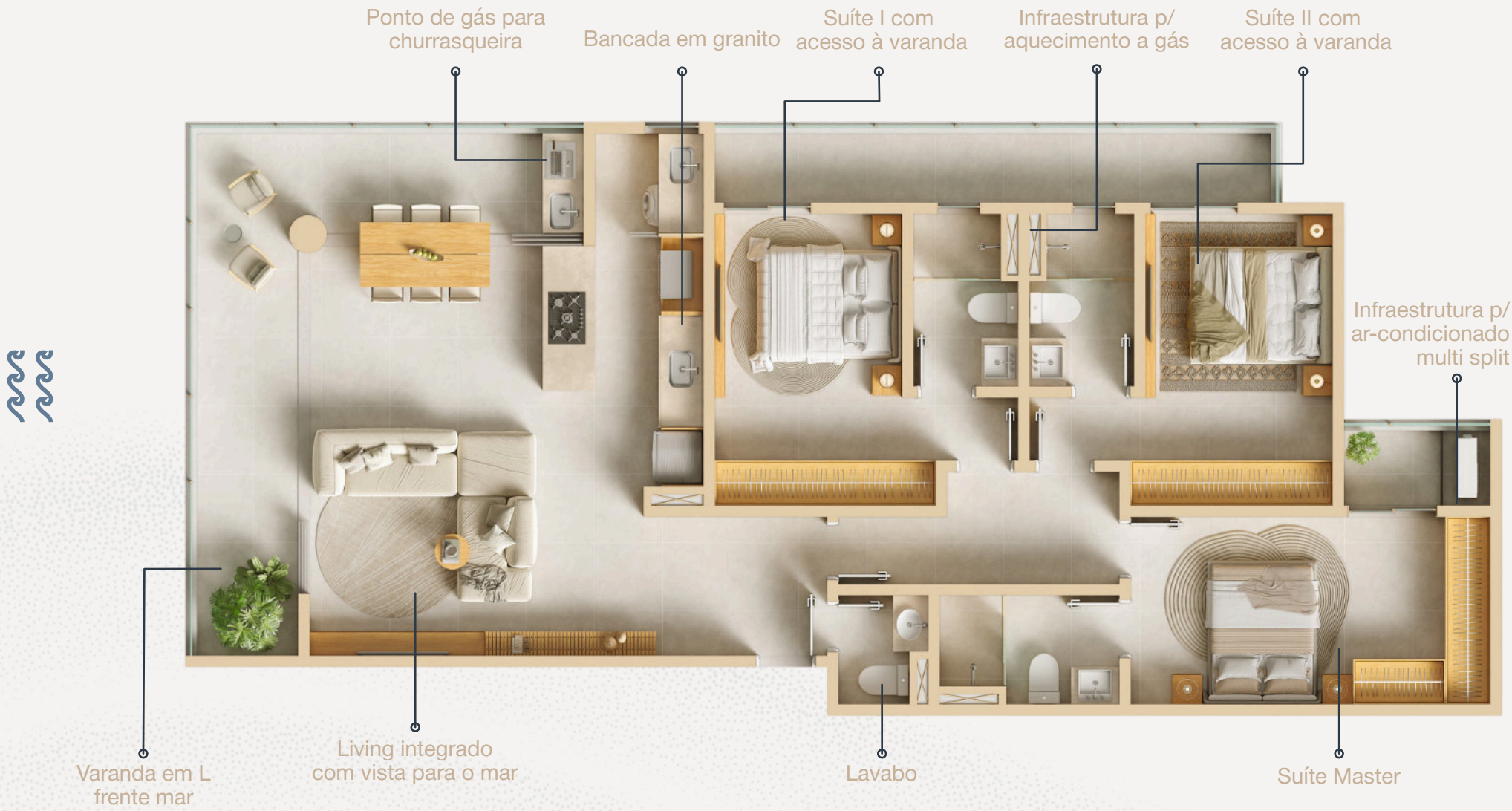
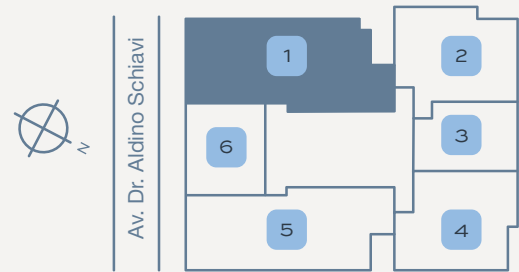
PLANTAS
PERSONALIZÁVEIS



ACABAMENTO
PREMIUM



FINAL 01 | 120,10 M² | FRENTE MAR



SCENARIUM

3 SUÍTES 2 VARANDAS 2 VAGAS FRENTE MAR



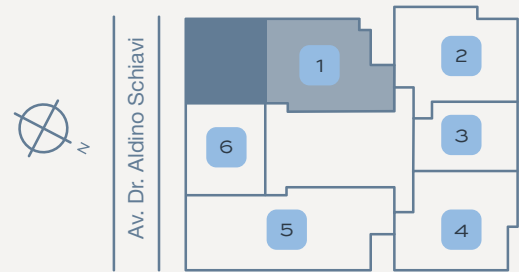


SUÍTE MASTER



ONDE O MAR E A CIDADE
CABEM NA MESMA ROTINA

FINAL 01 | 189,53 M² | DUPLEX



DUAS CONFIGURAÇÕES
PARA O MESMO CENÁRIO



Estar ao ar livre

Opção personalizável de
suíte ou sala privativa



Lavabo

Bancada em granito

Spa privativo



DECK DESCOBERTO
APTO. DUPLEX



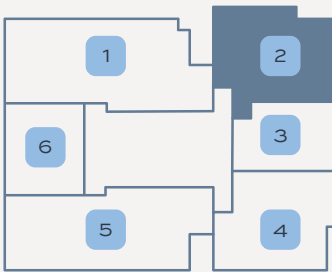
VISTA DEFINITIVA,
DE TODOS OS ÂNGULOS

SACADA DA COBERTURA

FINAL 02 | 75,92M²

VISTA LATERAL MAR

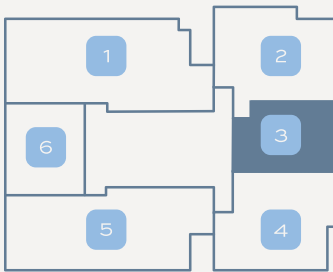
2 SUÍTES 2 VARANDAS 1 VAGA



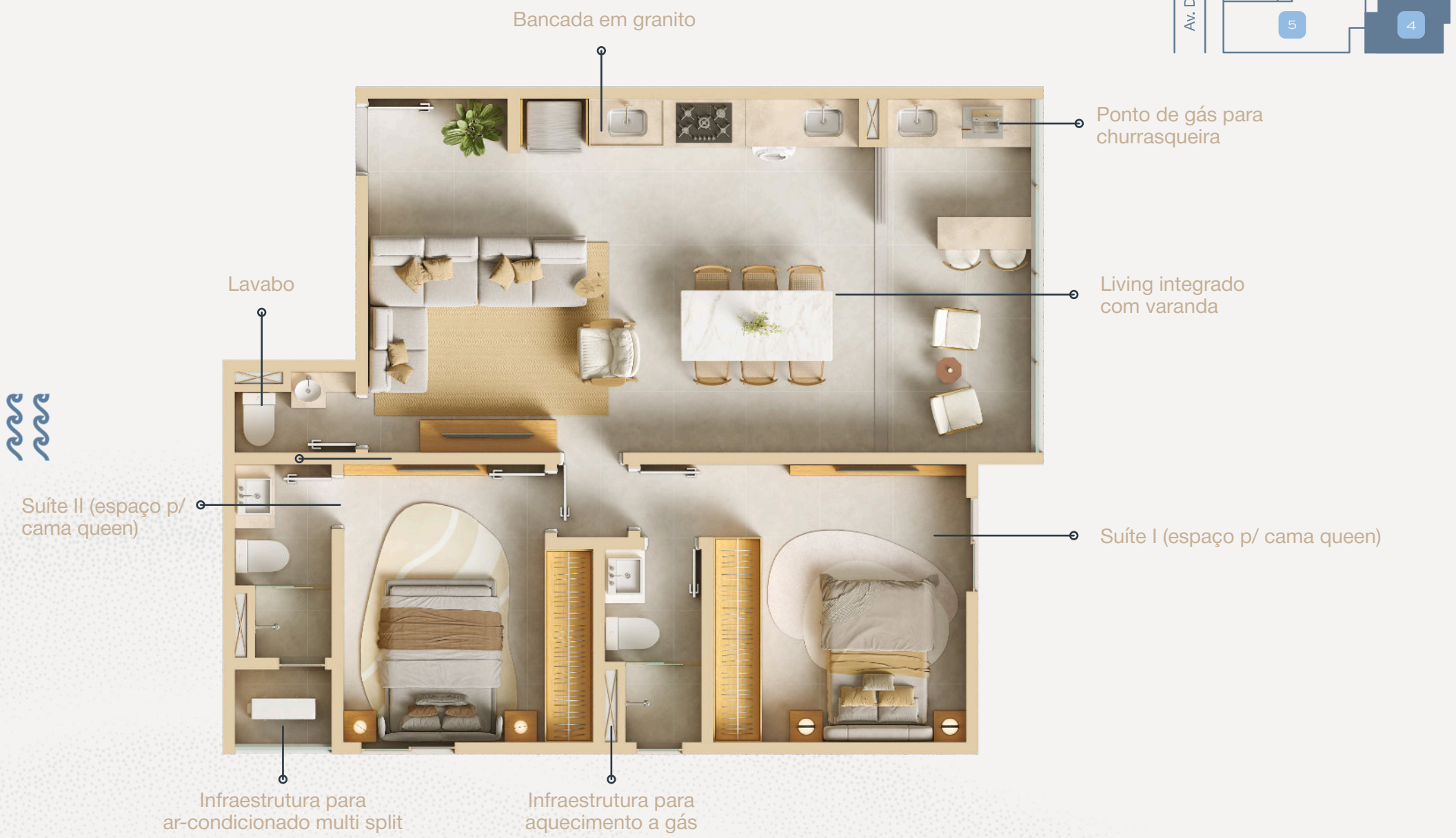
FINAL 03 | 48M²

VISTA MONTANHAS

1 SUÍTE 1 VAGA



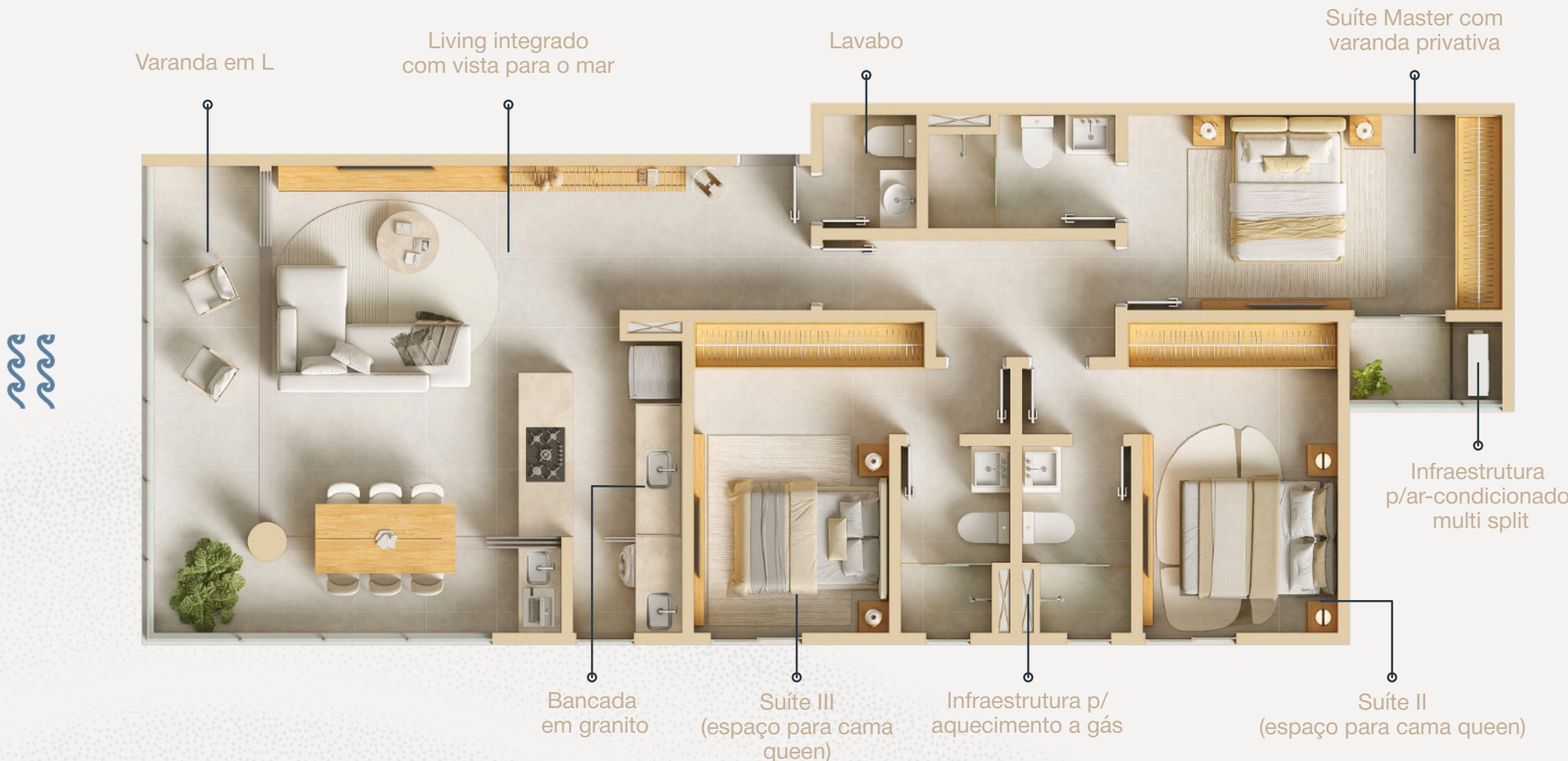
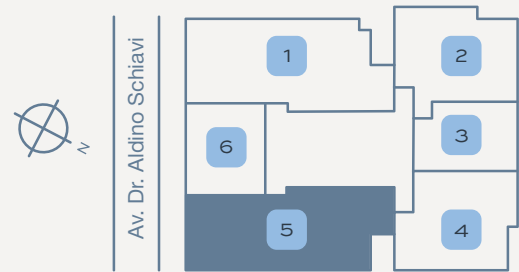
FINAL 04 | 71,57M²
VISTA MONTANHAS



SCENARIUM

2 SUÍTES 1 VAGA MONTANHAS

FINAL 05 | 108,25M² | FRENTE MAR



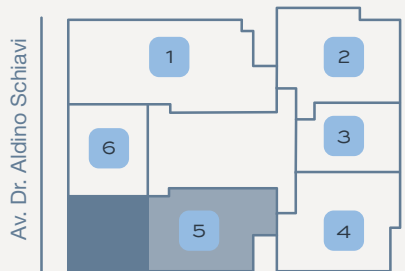
SCENARIUM

3 SUÍTES 2 VARANDAS 2 VAGAS FRENTE MAR



LIVING INTEGRADO

FINAL 05 | 177,50 M² DUPLEX



Av. Dr. Aldino Schiavi

Opção personalizável de
suíte ou sala privativa



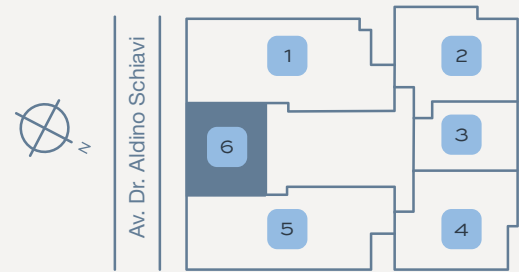
Estar ao ar livre

Lavabo

Bancada em granito

Spa privativo

FINAL 06 | 53,24M² | FRENTE MAR



Acesso da suíte à varanda

Living integrado com vista para o mar

Ponto de gás para churrasqueira

Bancada em granito

Infraestrutura para aquecimento a gás

Lavabo



SCENARIUM

1

SUÍTE

1

VAGA



FRENTE MAR

FICHA TÉCNICA

Endereço: Rua Paty, nº 35 esq. Av. Aldino Schiavi
Praia Martim de Sá - Caraguatatuba - SP

Área do terreno: 2.489,8 m²

Unidades: 108

Torres: 2

Elevadores: 2 elevadores por torre

Número de pavimentos: 13 pavimentos

Projeto aprovado: Processo nº 33.756/2025

Incorporadora: ATOL INCORPORADORA LTDA

Arquitetura: JF DA SILVA MARCHETTI ARQUITETURA

16 unidades **120,10** m²
3 suítes | 2 vagas de estacionamento

18 unidades **71,57** m²
2 suítes | 1 vaga de estacionamento

18 unidades **75,92** m²
2 suítes | 1 vaga de estacionamento

18 unidades **53,24** m²
1 suíte | 1 vaga de estacionamento

18 unidades **48** m²
1 suíte | 1 vaga de estacionamento

16 unidades **108,25** m²
3 suítes | 2 vagas de estacionamento

02 unidades **189,53** m²
cobertura | 3 ou 4 suítes | 2 vagas de estacionamento

02 unidades **177,50** m²
cobertura | 3 ou 4 suítes | 2 vagas de estacionamento

Imagens meramente ilustrativas. Os móveis, objetos de decoração, equipamentos, adornos, vegetação e demais elementos de ambientação apresentados nas imagens deste material não fazem parte do imóvel e não serão entregues pela incorporadora, salvo quando expressamente previstos no Memorial Descritivo. O imóvel será entregue conforme especificações, acabamentos e condições constantes do Memorial Descritivo. Memorial Descritivo em registro no Cartório de Registro de Imóveis de Caraguatatuba, na matrícula nº 78.452. Protocolo de Registro de Incorporação 256410.



SCENARIOUM

UM CONVITE PARA
CONTEMPLAR O *INFINITO*



SCENARIUM
MARTIM DE SÁ

Atol
Incorporadora



(12) 99666-7699



www.atolincorporadora.com.br



Acompanhe
nossas redes
sociais

De acordo com a lei nº4.591/64, informamos que as ilustrações contidas neste material possuem apenas caráter de sugestão. Os imóveis assim como alguns materiais de acabamento representados nas ilustrações e plantas, não constituem parte integrante do contrato. O imóvel será entregue conforme especificado no memorial descritivo, podendo haver modificações no projeto estrutural sem aviso prévio.