





VIVER DE FRENTE PARA O MAR. VIVER COM BELEZA.

O nome Marbello nasce da fusão entre duas forças que definem a alma deste lugar: o mar — presença constante, imponente e inspiradora — e o que ele desperta em nós: o belo de viver com leveza, liberdade e propósito.

Frente à imensidão da Praia do Massaguaçu, um dos cenários mais preservados e encantadores do Litoral Norte, o Marbello Residencial convida você a ressignificar seus dias. Aqui, o horizonte é seu vizinho. A brisa do mar atravessa os ambientes. E cada nascer do sol é um lembrete de que a vida pode — e deve — ser bela.

Mar, um símbolo de fluxo, profundidade e contemplação.

Bello, uma referência à estética, à harmonia e à elegância de um projeto pensado nos detalhes.

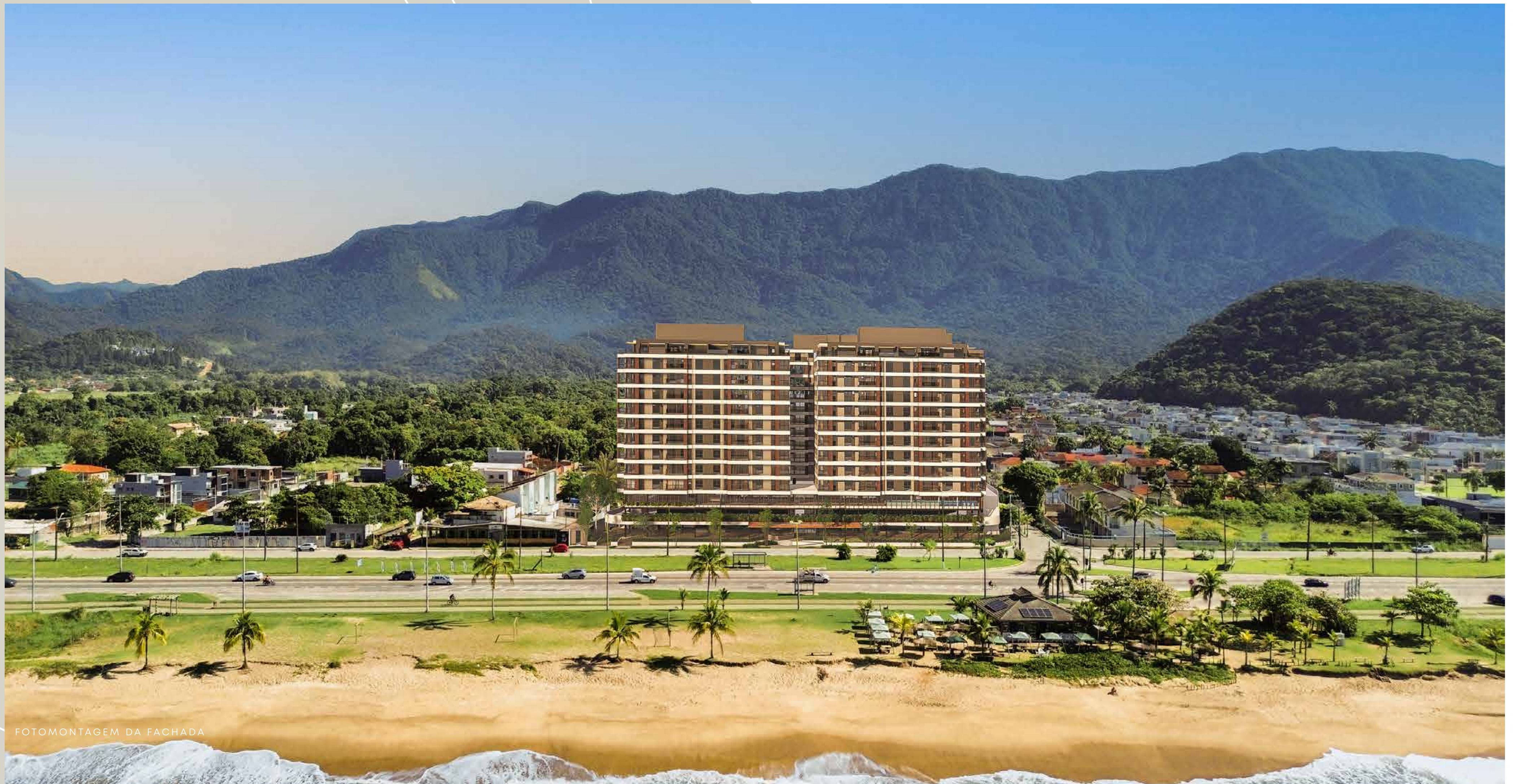
Mais do que um endereço exclusivo à beira-mar, Marbello é um estilo de vida à altura da paisagem. Uma escolha que conecta conforto contemporâneo à energia da natureza. Para viver com mais tempo, mais beleza e mais alma.

Marbello Residencial.

Um nome que carrega o mar no som e a vida na essência.



Viver ou investir na Praia do Massaguaçu é escolher uma vida com mais significado, equilíbrio e bem-estar. Localizada em um dos trechos mais preservados e encantadores de Caraguatatuba, Massaguaçu combina natureza exuberante, tranquilidade e infraestrutura crescente — um verdadeiro refúgio à beira-mar.



FOTOMONTAGEM DA FACHADA

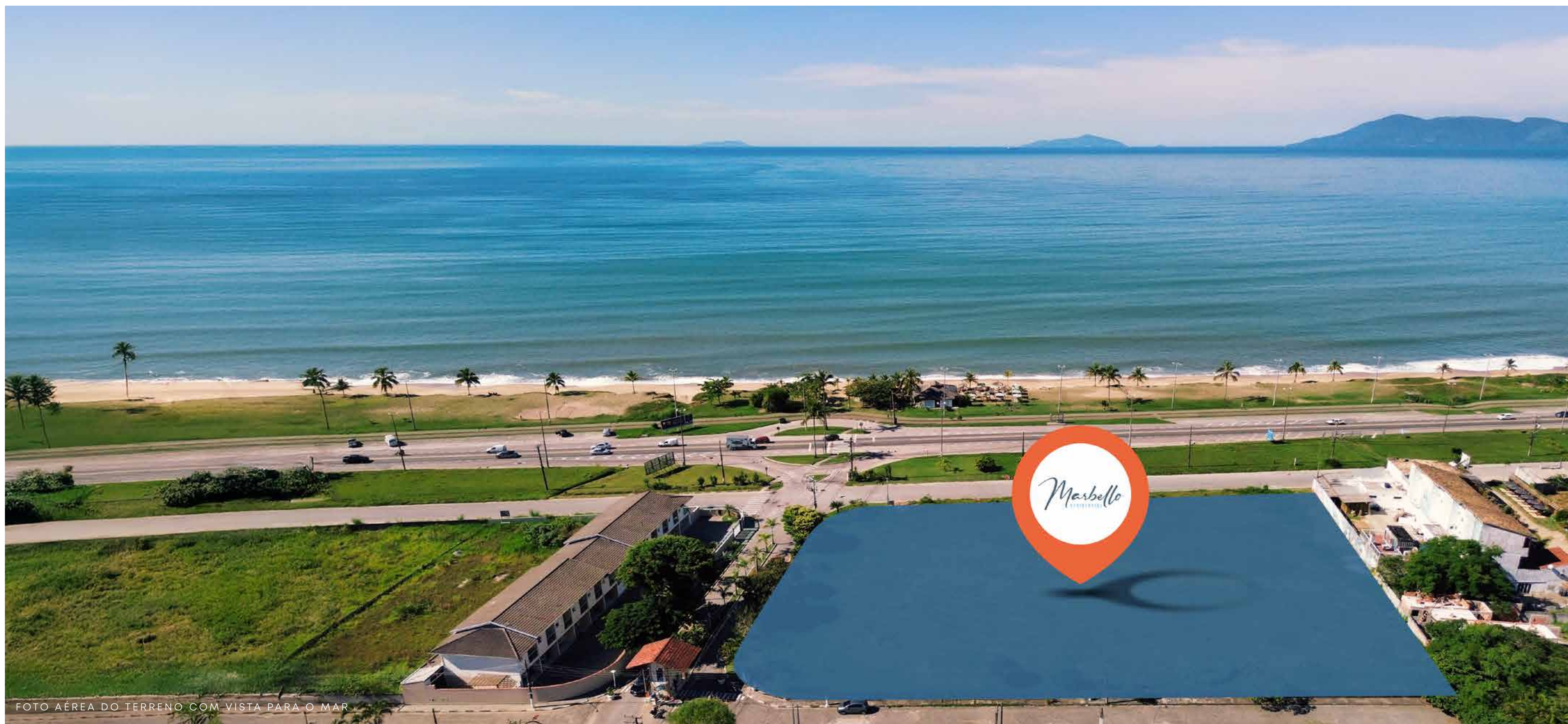


FOTO AÉREA DA PRAIA DO MASSAGUAÇU

MASSAGUAÇU:
ONDE A NATUREZA
ENCONTRA A
TRANQUILIDADE DE
VIVER BEM.

Com uma extensa faixa de areia clara, mar aberto e visual cinematográfico, Massaguaçu atrai famílias, casais e investidores que buscam mais do que um endereço: desejam um estilo de vida. Aqui, o som das ondas substitui o barulho do trânsito. A brisa do mar renova. O tempo desacelera.

Ideal para quem procura uma segunda residência com fácil acesso pelas novas vias da Rodovia dos Tamoios, a região mantém um ar de exclusividade e sossego, mesmo nos períodos de alta temporada. É o equilíbrio perfeito entre conexão com a natureza e conforto urbano.



MASSAGUAÇU.
UM LUGAR PARA
RESPIRAR, VIVER
E INVESTIR COM
PROPÓSITO.

Nos últimos anos, Massaguaçu vem se consolidando como um dos endereços mais promissores de Caraguatatuba. Novos empreendimentos de alto padrão, comércio local em expansão e a valorização crescente dos imóveis tornam o bairro uma escolha inteligente tanto para uso familiar quanto para retorno financeiro.

Seja para veraneiar, morar com mais qualidade de vida ou construir um patrimônio sólido, Massaguaçu é a tradução de um litoral que preserva sua essência, mas evolui com elegância.



CRIADO PARA QUEM BUSCA EXCLUSIVIDADE E BEM-ESTAR, O MARBELLO FOI PROJETADO PARA SER ÚNICO.

Linhas harmônicas e detalhes que traduzem a natureza fazem parte de cada escolha, criando uma arquitetura icônica com a assinatura **SHIEH ARQUITETOS ASSOCIADOS**, um dos grandes nomes da arquitetura e do design, reconhecida por seus trabalhos premiados no Brasil e no exterior.

O Marbello foi desenvolvido com especial atenção de **Leonardo Shieh**, Mestre de Arquitetura em Desenho Urbano pelo Massachusetts Institute of Technology (MIT). Bacharel em Arquitetura e Urbanismo pela Universidade de São Paulo (FAU-USP 2001). Trabalhou em Nova Iorque, entre 2002 e 2004, com Rafael Viñoly Architects, em importantes projetos, como a proposta do novo World Trade Center e o Centro de Nanotecnologia da Universidade da Califórnia. Professor de design no Istituto Europeo di Design.

Nosso projeto vai muito além do mar, trazendo uma experiência que reflete a essência e a autenticidade. Aqui, o tempo dobra a qualidade vida e se desdobra em um cenário de alegria, tranquilidade e beleza.

UMA EXPERIÊNCIA
ÚNICA PARA VIVER BEM.

A fachada do Marbello é mais que um cartão-postal, é um convite para contemplar a vista à beira-mar. Suas linhas harmônicas se integram à paisagem, permitindo uma experiência de pura conexão com a natureza.



DESIGN E NATUREZA
EM UNIÃO.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA ENTRADA

Marbello representa a perfeita harmonia entre liberdade e tranquilidade. Cada brisa marinha aqui é um convite à celebração da vida e do presente.

DESIGN E NATUREZA EM HARMONIA.

Marbello é a fusão perfeita entre o design contemporâneo e a serenidade da natureza. Cada experiência aqui é única e exalta sofisticação e tranquilidade.

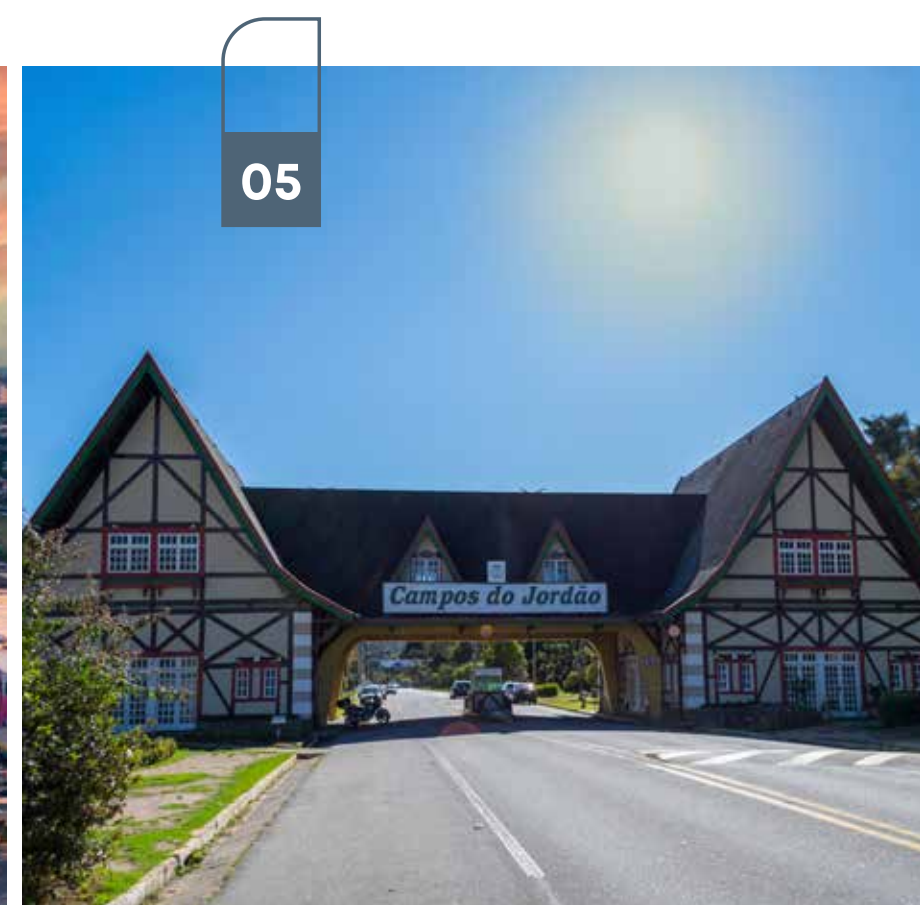




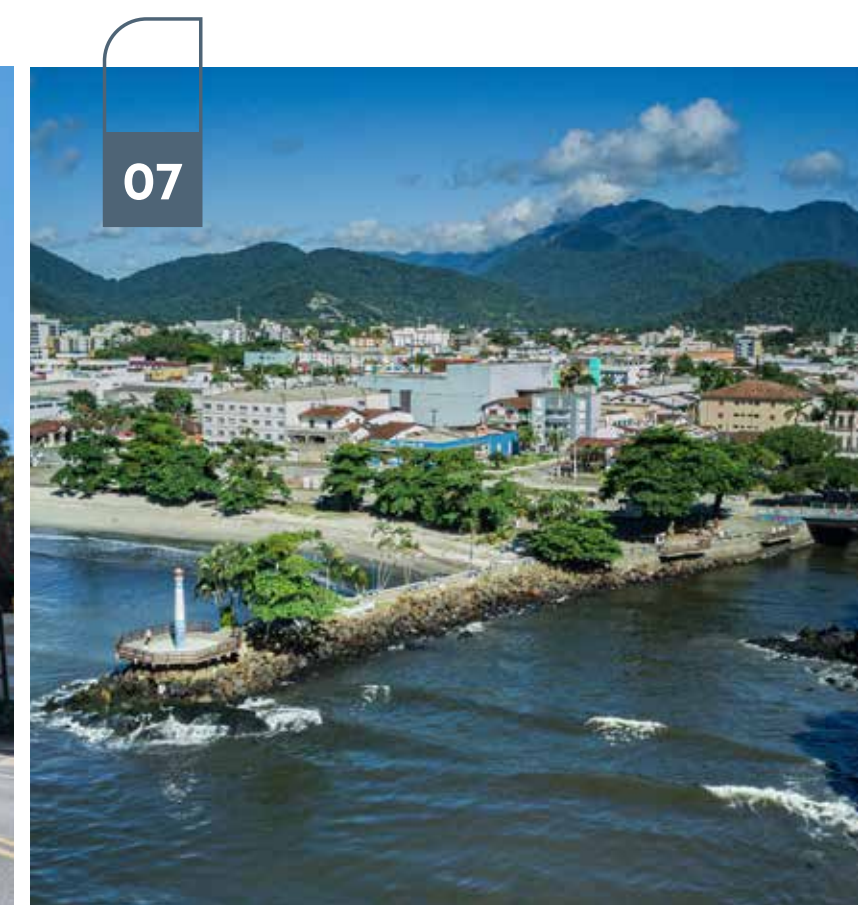
01



03



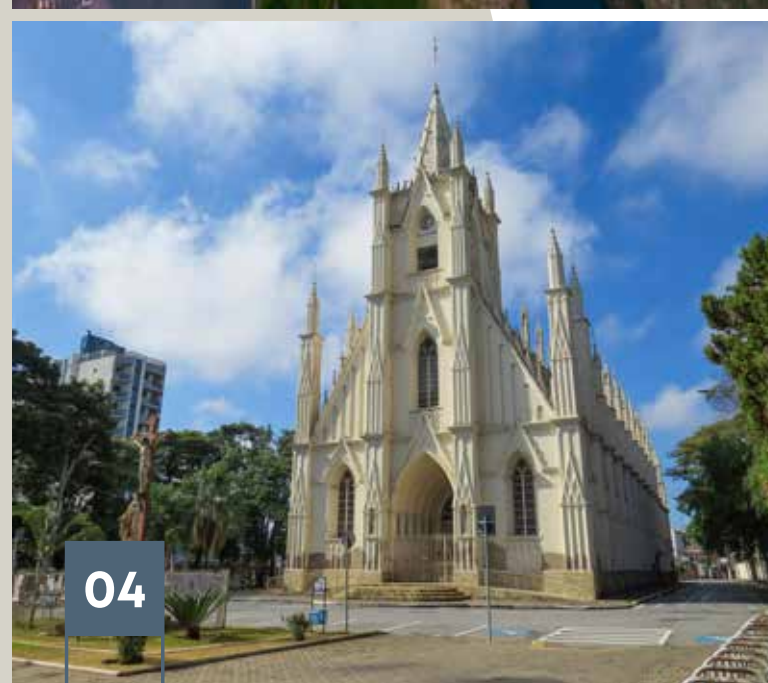
05



07



02



04



06



08

- 01. São Paulo
180 km* (via Rod. Ayrton Senna + Rod. Carvalho Pinto + Rod. Tamoios)
- 02. Campinas
250 km* (via Rod. Dom Pedro I + Rod. Carvalho Pinto + Rod. Tamoios)
- 03. São José dos Campos
95 km* (via Rod. Tamoios)
- 04. Taubaté
130 km* (via Rod. Carvalho Pinto + Rod. Tamoios)

- 05. Campos do Jordão
170 km* (via BR-383 + Rod. Carvalho Pinto + Rod. Tamoios)
- 06. Paraty (RJ)
110 km* (via Rod. Rio-Santos, sentido sul)
- 07. Ubatuba (Centro)
40 km* (via Rod. Rio-Santos, sentido sul)
- 08. São Sebastião (Centro)
40 km* (Rod. Rio-Santos, sentido norte)

*Distâncias médias por estrada (ponto a ponto, não em linha reta), podendo variar conforme o ponto exato de partida/chegada ou rotas alternativas.



INVESTIR EM IMÓVEIS EM CARAGUATATUBA.

EXCELENTE OPORTUNIDADE EM VISTA DO CRESCIMENTO DO TURISMO E DO MERCADO IMOBILIÁRIO NO LITORAL NORTE DE SP.

1. Alta demanda turística

2. Potencial de renda com aluguel

3. Qualidade de vida

- Praias lindas, natureza preservada e clima agradável.
- A diversidade de paisagens naturais – praias, cachoeiras, montanhas – atrai uma ampla gama de pessoas – aposentados, profissionais em home office e famílias que buscam tranquilidade.
- Os atrativos de Massaguaçu fortalecem a demanda por imóveis residenciais de médio e alto padrão.

4. Crescimento planejado

- A cidade tem recebido investimentos públicos e privados em urbanização, saúde, segurança e educação.
- Tendência de desenvolvimento sustentável e expansão urbana ordenada.

5. Acessibilidade

- Fácil acesso por São José dos Campos, via Rodovia dos Tamoios, totalmente duplicada.
- A duplicação da Rio-Santos, no trecho entre Caraguatatuba e Ubatuba, está em andamento para melhorar o trânsito, especialmente durante a temporada de férias.

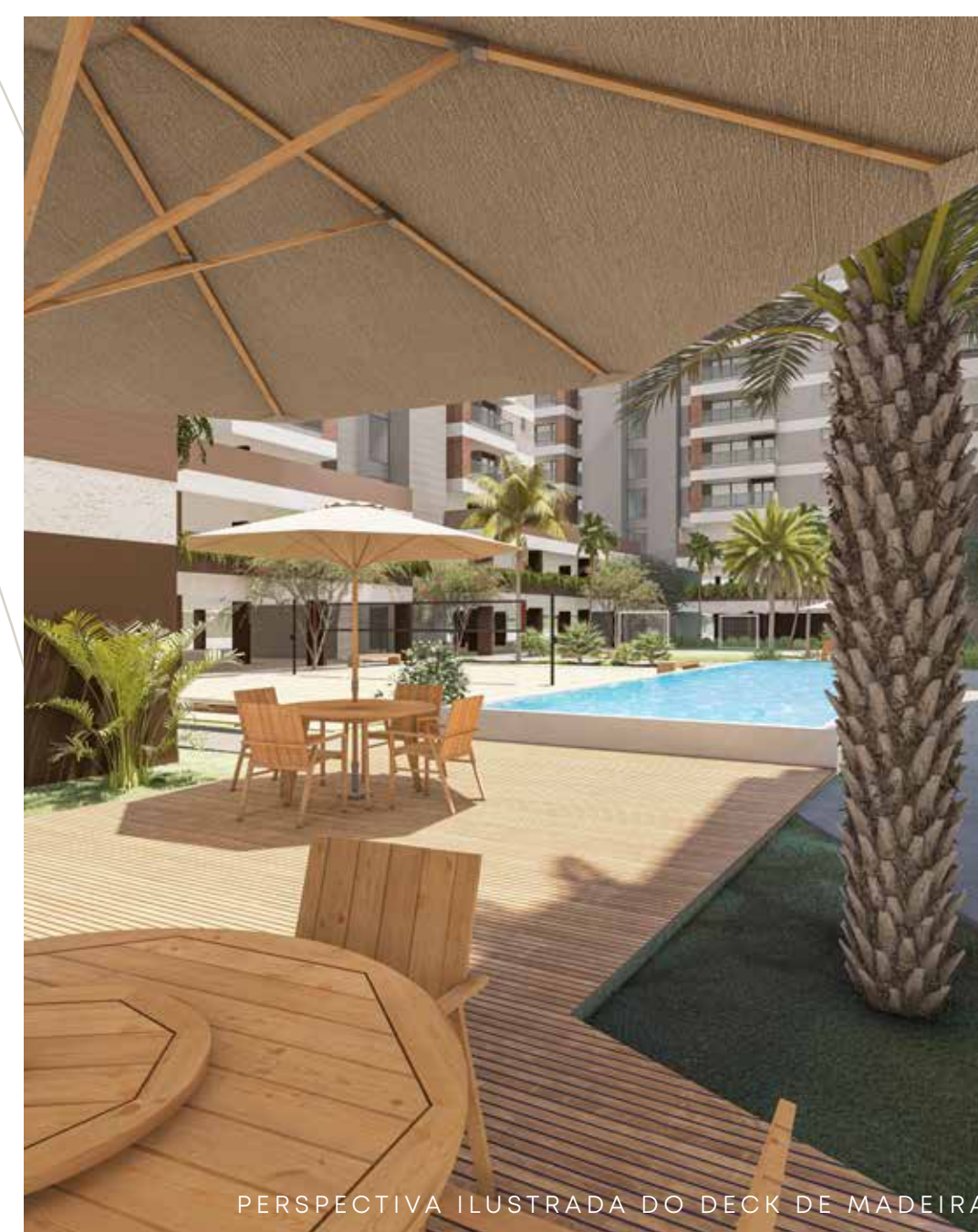
A woman with long dark hair, wearing a white sleeveless dress and a straw hat with a black band, is sitting on a stone patio by a swimming pool. She is looking away from the camera towards the pool. The background shows a tropical setting with palm trees and a building under a warm, hazy sunset sky. The image is framed by a large, irregular, light-colored shape with a thin orange border.

REFÚGIO.
ESSE É O TERMO
QUE DEFINE O
MARBELLO.

UM LUGAR PARA
QUE VOCÊ POSSA
DESACELERAR.

O lazer, com design acolhedor, se funde
ao ambiente. É viver a tranquilidade em
seu estado mais puro.





LAZER E
QUALIDADE DE VIDA
À BEIRA-MAR.

A área de lazer é o coração do Marbello, projetada para oferecer diversão e relaxamento. Com opções para todos os momentos, é o lugar perfeito para vivenciar a beleza de morar à beira-mar.





PERSPECTIVA ILUSTRADA DO PÁTIO INTERNO

SINTA A BRISA MARINHA
E DESFRUTE DA ENERGIA
DO ESPORTE.

Quadra exclusiva de beach tennis,
onde o esporte e a natureza se
encontram. Pratique ao ar livre, com a
energia revitalizante da brisa marinha.

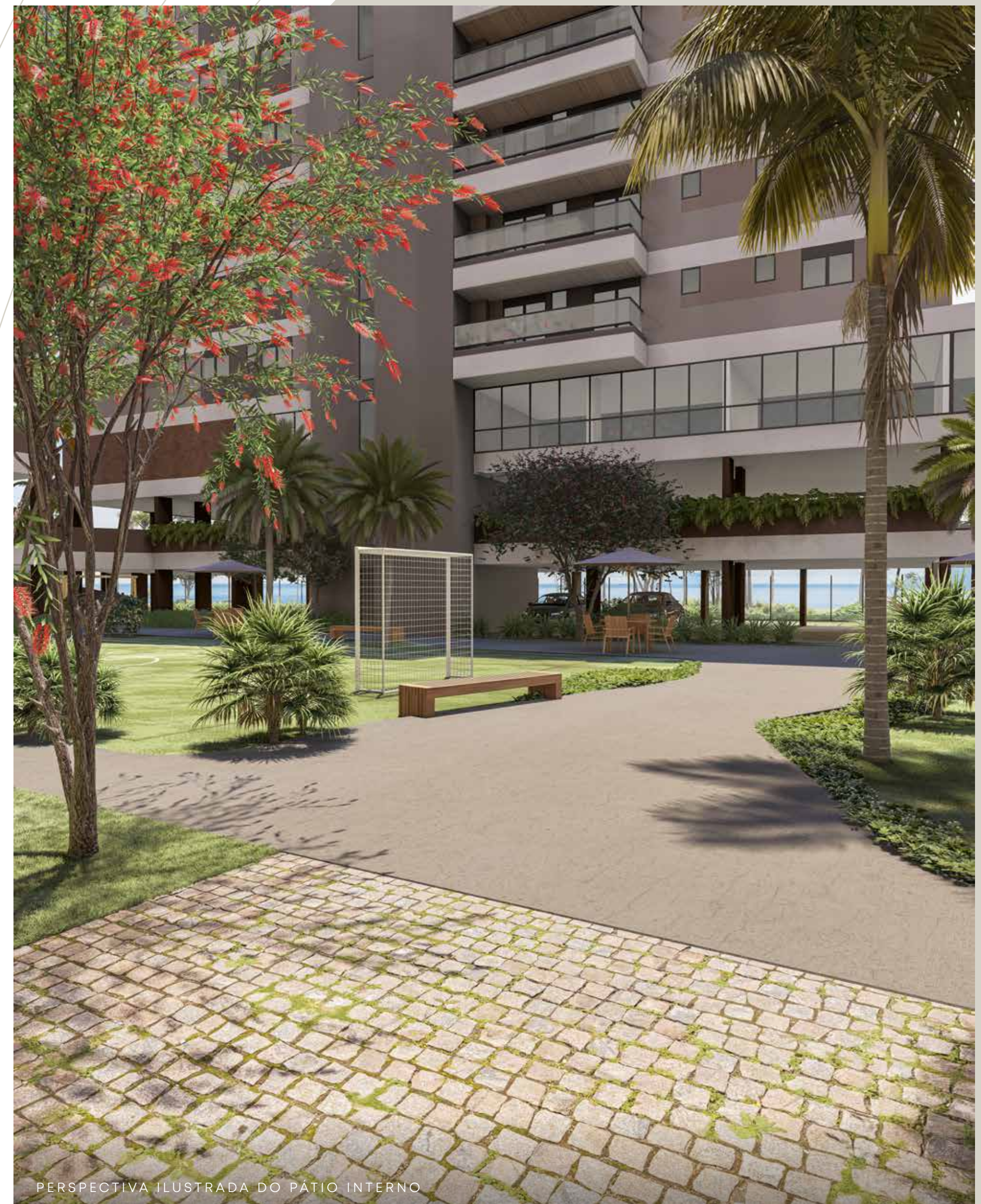


PERSPECTIVA ILUSTRADA DO PÁTIO INTERNO

REFÚGIO
PARA
MOMENTOS
DE CALMA.



Espaços criados para o descanso e o bem-estar. Na área de convivência, você recarrega suas energias em ambientes tranquilos, sempre conectados à beleza de morar de frente para o mar.





PERSPECTIVA ILUSTRADA DA QUADRA GRAMADA

DIVERSÃO À
BEIRA-MAR.

O campinho de society é o local perfeito para momentos de diversão com amigos ou familiares. Aqui, o esporte se integra à natureza.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO BEACH TENNIS

CONEXÃO
COM A NATUREZA.

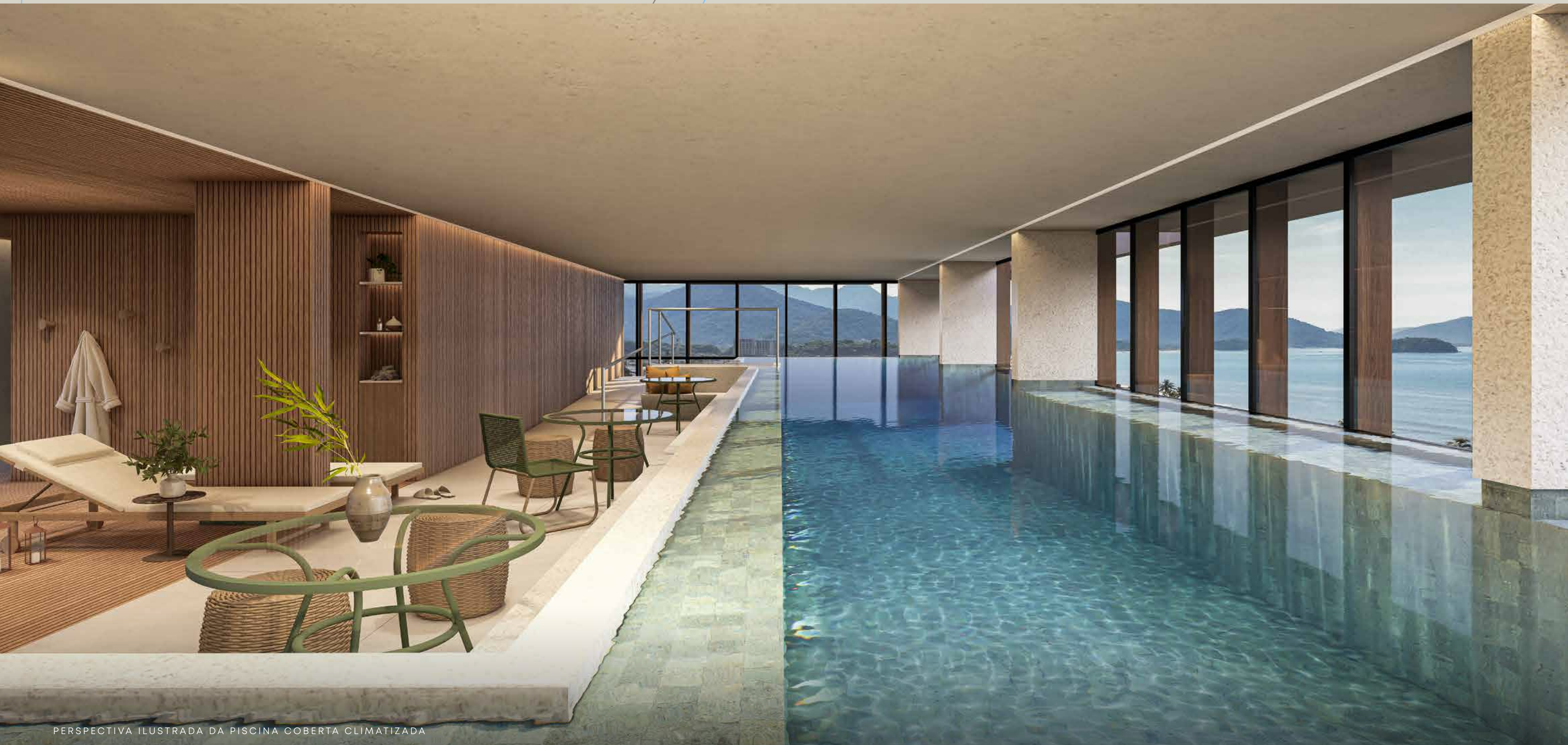
A quadra de beach tennis é mais que um espaço para o esporte, é onde seu corpo e sua mente se conectam com a beleza do mar e do céu.

CELEBRAR A VIDA
É APROVEITAR
CADA INSTANTE.



SPA COM PISCINA CLIMATIZADA
E SAUNA - PERFEITO EM TODAS
AS ESTAÇÕES.

Com uma vista do mar de tirar o
fôlego, esses espaços oferecem
momentos de puro bem-estar.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA PISCINA COBERTA CLIMATIZADA

CUIDAR DO CORPO
E DA MENTE.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA ACADEMIA

Com uma vista estonteante para o mar, uma academia ideal para treinos que vão além dos cuidados com o corpo. As práticas também acalmam a mente.

CELEBRE MOMENTOS
ESPECIAIS COM VISTA
PARA O MAR.

O salão de festas é o lugar perfeito para encontros inesquecíveis. Com design sofisticado, ele oferece uma vista deslumbrante, tornando cada celebração ainda mais especial.





PERSPECTIVA ILUSTRADA DO SALÃO DE FESTAS

DIVERSÃO PARA TODA A FAMÍLIA.

O salão de jogos é o espaço onde todos podem se divertir. Com opções para todas as idades, é o local ideal para momentos de diversão e convivência familiar.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO SALÃO DE JOGOS

LAZER COMPLETO - VISTA MAR

TORRES A E B - 3º PAVIMENTO

1. Salão de Festas

2. Salão de Jogos

3. Coworking

4. Mini Market

5. Academia com Vista Mar

6. Brinquedoteca
7. Beauty Care

8. Sala de Massagem

9. Vestiários

10. Sauna

11. Piscina Climatizada



AV. MARIA DE LOURDES DA SILVA KFOURI, 831 - PRAIA DO MASSAGUAÇU - CARAGUATATUBA|SP



CONFORTO
PARA TODA A
FAMÍLIA.

AMBIENTES COM
ALMA DE REFÚGIO.

Luz natural, conforto e uma vista
privilegiada inspiram bons encontros
e criam memórias inesquecíveis
todos os dias.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO LIVING DE 139 M² (3 SUÍTES) - VISTA SENTIDO VARANDA GOURMET

UM LUGAR FEITO
PARA CONTEMPLAR.

Onde a paisagem e a leveza
convidam você a viver cada
instante plenamente.



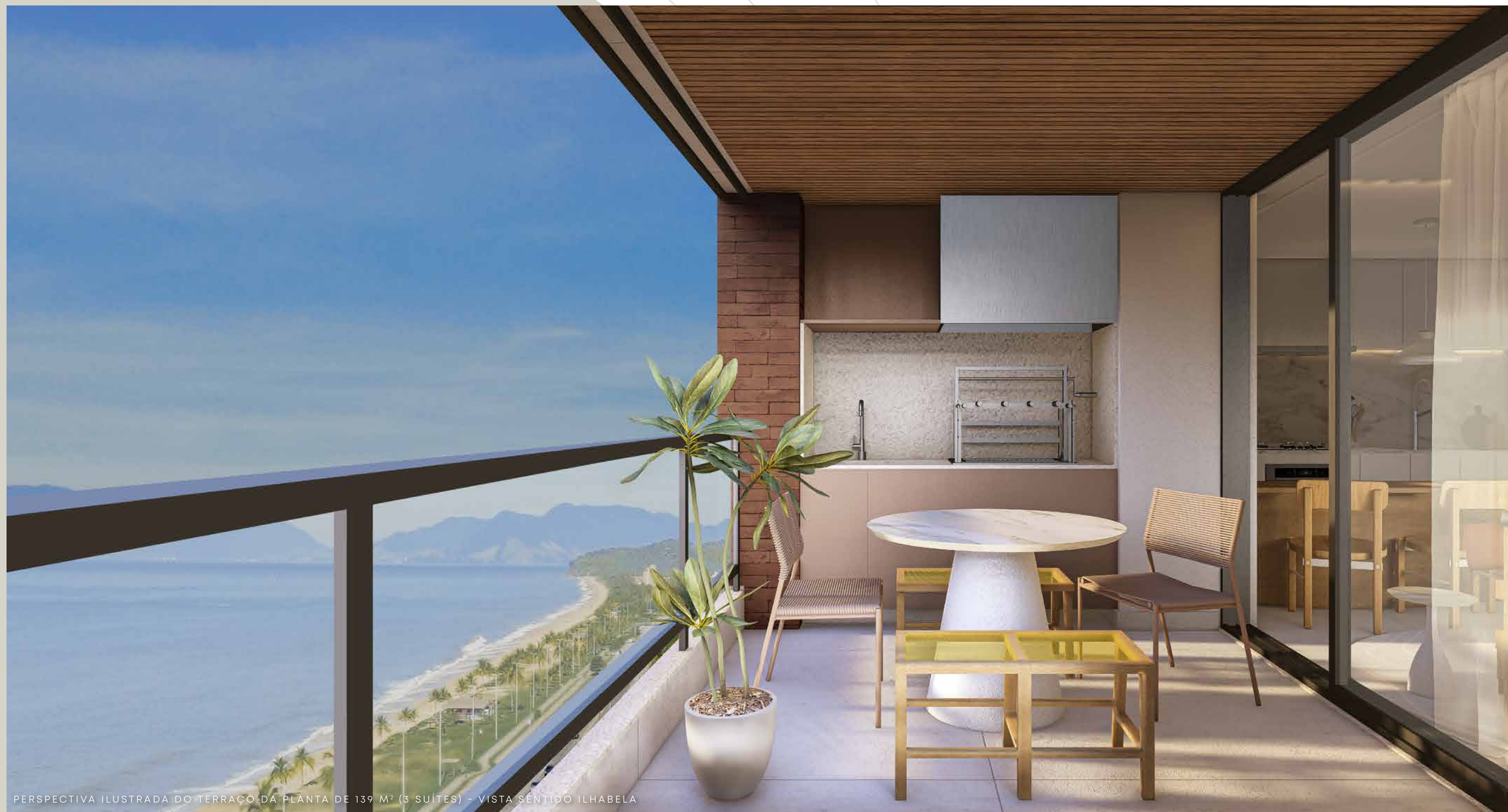
PERSPECTIVA ILUSTRADA DO LIVING DE 139 M² (3 SUÍTES) - VISTA SENTIDO DORMITÓRIOS



PERSPECTIVA ILUSTRADA DOS TERRAÇOS DA PLANTA DE 139 M² (3 SUÍTES) - VISTA SENTIDO UBATUBA

CADA NASCER DO
SOL É UM ESPETÁCULO
PARTICULAR.

Desperte com a brisa do mar e a
vista exuberante que sua varanda
pode proporcionar.

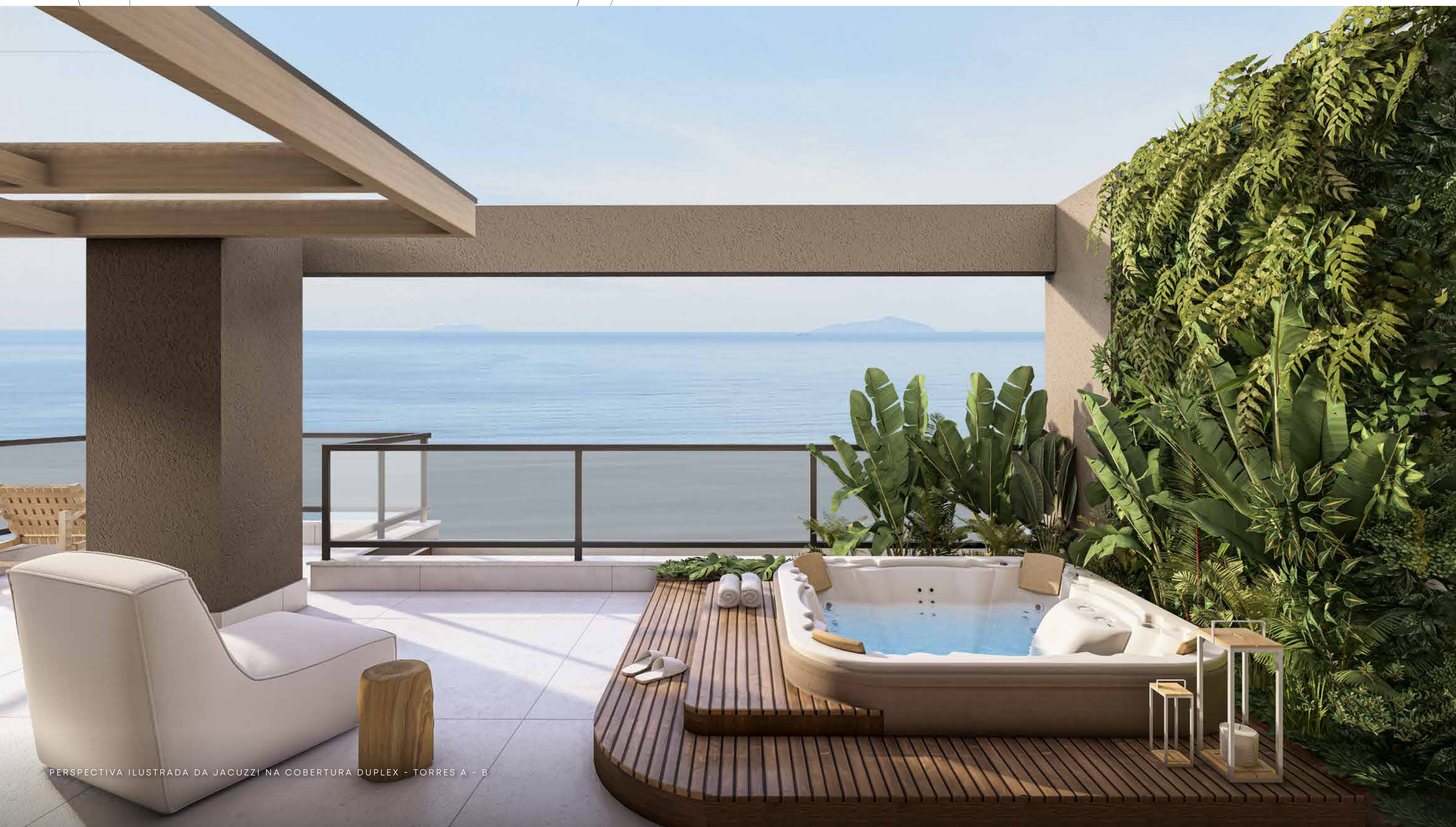


MANHÃS PERFEITAS.

Comece o dia com um delicioso café da manhã e aproveite a estonteante vista do mar que inspira uma rotina leve e tranquila.

UM VERDADEIRO
HORIZONTE PARTICULAR.

Sinta a serenidade da brisa e
relaxe, contemplando o espetacular
horizonte azul.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DA JACUZZI NA COBERTURA DUPLEX - TORRES A - B

AMPLITUDE SEM
LIMITES E INTEGRAÇÃO
COM A NATUREZA.

O conforto do seu lar se integra
à paisagem, convidando para
momentos de contemplação.



PERSPECTIVA ILUSTRADA DO ESPAÇO GOURMET NA COBERTURA DUPLEX - TORRES A - B

MOMENTOS
ESPECIAIS
E MEMORÁVEIS:
A VIDA
ACONTECE AQUI.

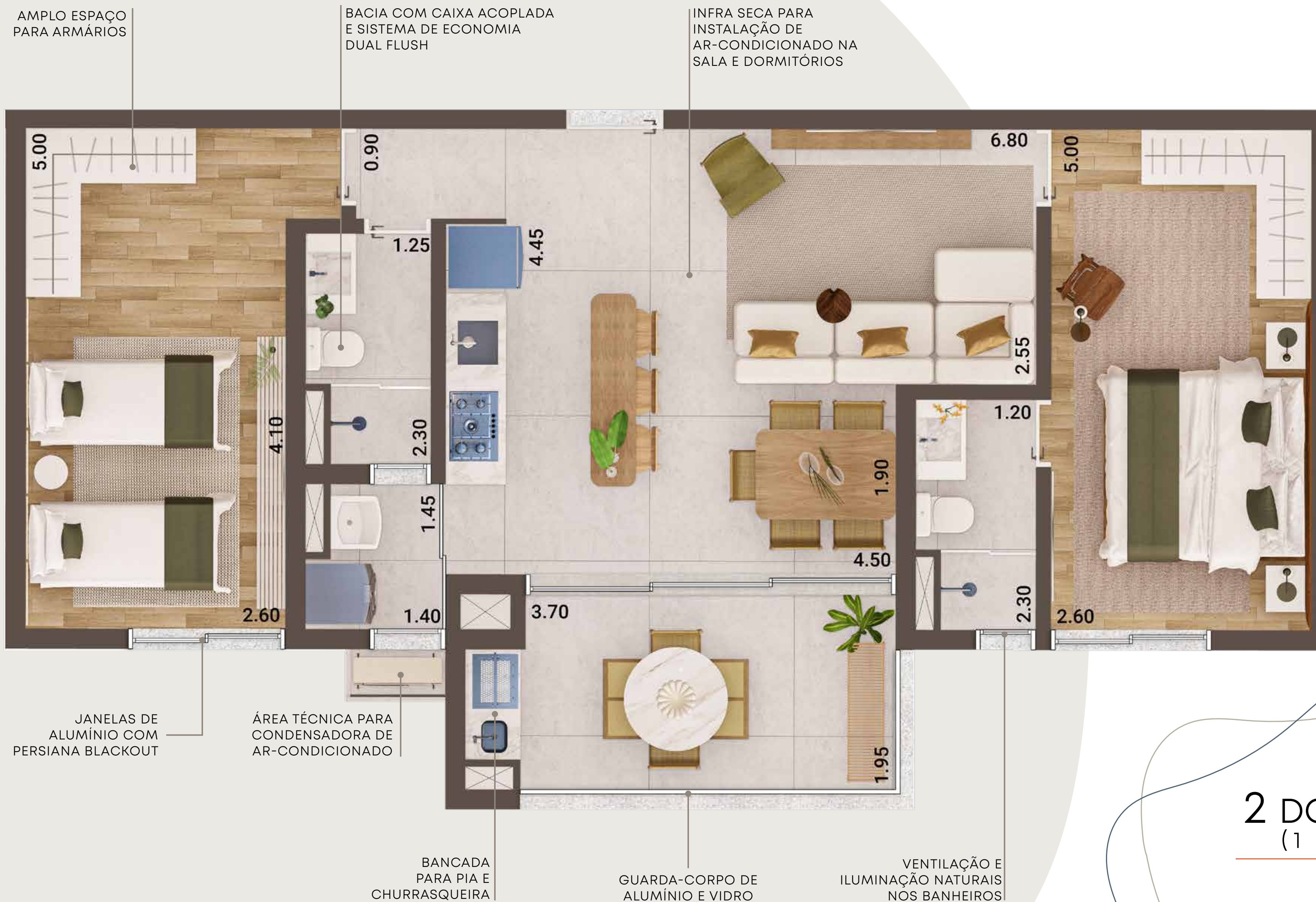




2 DORMS.
(1 SUÍTE)

74,35 M²
TORRES C, D e E

BANHEIRO E
VARANDA GOURMET



2 DORMS.
(1 SUÍTE)

81,51 M²
TORRES A e B

BANHEIRO E
VARANDA GOURMET



JANELAS DE ALUMÍNIO COM PERSIANA BLACKOUT

BACIA COM CAIXA ACOPLADA E SISTEMA DE ECONOMIA DUAL FLUSH

INFRA SECA PARA INSTALAÇÃO DE AR-CONDICIONADO NA SALA E DORMITÓRIOS

BANCADA PARA PIA E CHURRASQUEIRA

GUARDA-CORPO DE ALUMÍNIO E VIDRO

ÁREA TÉCNICA PARA CONDENSADORA DE AR-CONDICIONADO

VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAIS NOS BANHEIOS

3 DORMS.
(2 SUÍTES)

102,94 M²
TORRES C, D e E

BANHEIRO E
VARANDA GOURMET

Ilustração artística da planta. Os móveis, equipamentos e utensílios utilizados nas plantas ilustradas são mera sugestão de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda.

3 DORMS.
(3 SUÍTES)

139 M²

TORRES A e B

LAVABO E
VARANDA GOURMET
OPÇÃO SALA ESTENDIDA



Ilustração artística da planta. Os móveis, equipamentos e utensílios utilizados nas plantas ilustradas são mera sugestão de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda.

4 DORMS. (2 SUÍTES)

139 M²

TORRES A e B

BANHEIRO, LAVABO E
VARANDA GOURMET



Ilustração artística da planta. Os móveis, equipamentos e utensílios utilizados nas plantas ilustradas são mera sugestão de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda.



COBERTURA DUPLEX
PISO INFERIOR

3 DORMS.
(1 SUÍTE)

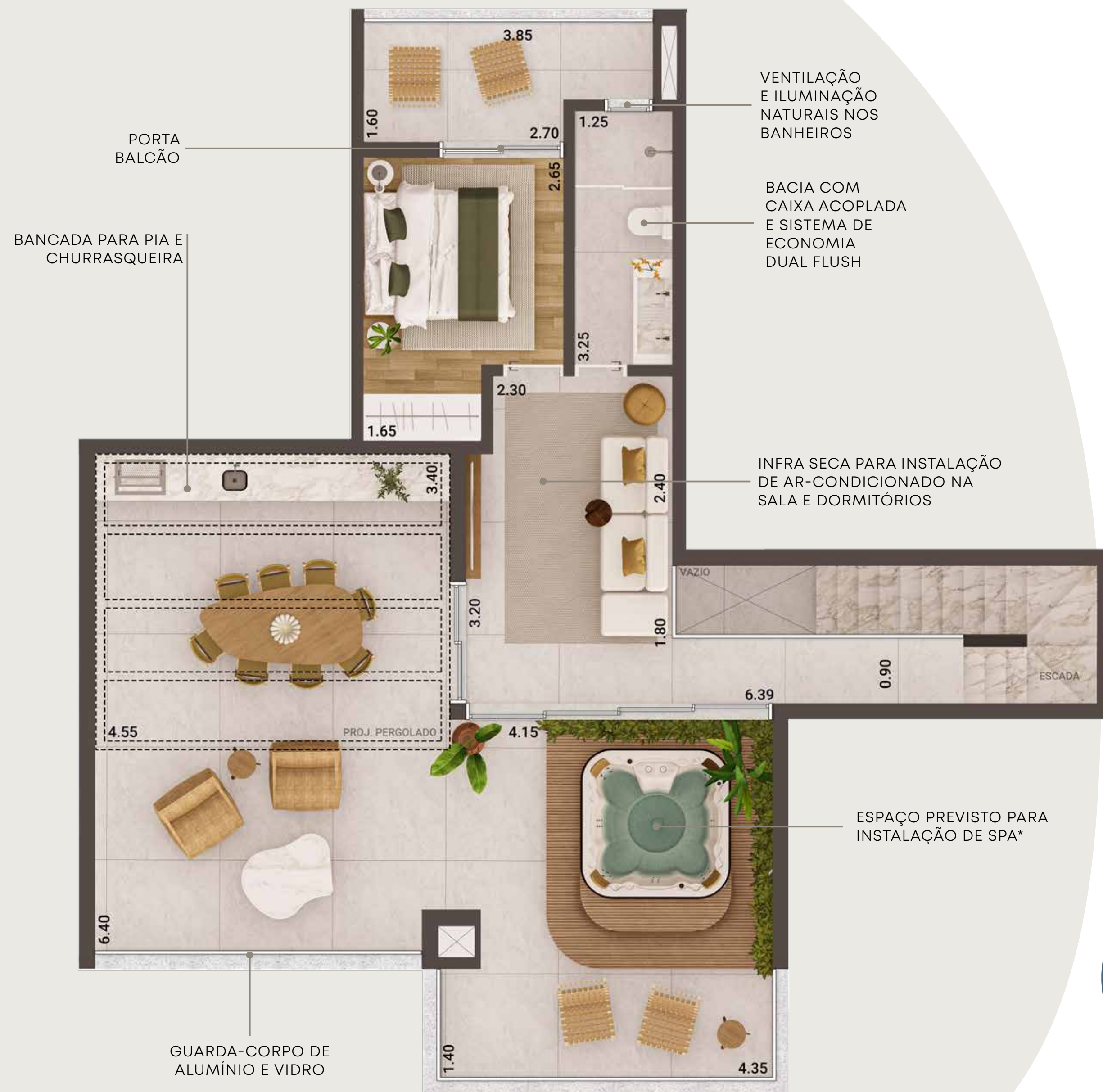
175,79 m²

180,74 m²

TORRES A e B

2 BANHEIROS E
VARANDA GOURMET
OPÇÃO PARA SPA TIPO JACUZZI

Ilustração artística da planta. Os móveis, equipamentos e utensílios utilizados nas plantas ilustradas são mera sugestão de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda.



COBERTURA DUPLEX
PISO SUPERIOR

3 DORMS.
(1 SUÍTE)

175,79 M²

180,74 M²

TORRES A e B

2 BANHEIROS E
VARANDA GOURMET

*OPÇÃO PARA SPA
TIPO JACUZZI



COBERTURA DUPLEX
PISO INFERIOR

3 DORMS.
(1 SUÍTE)

138,72 M²

TORRES C, D e E

2 BANHEIROS E
VARANDA GOURMET
OPÇÃO PARA SPA
TIPO JACUZZI

Ilustração artística da planta. Os móveis, equipamentos e utensílios utilizados nas plantas ilustradas são mera sugestão de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda.



COBERTURA DUPLEX
PISO SUPERIOR

3 DORMS.
(1 SUÍTE)

138,72 M²
TORRES C, D e E

2 BANHEIROS E
VARANDA GOURMET
*OPÇÃO PARA SPA
TIPO JACUZZI

3D isometric floor plan of a 120m² apartment. The layout includes a living area with a white sofa and coffee table, a dining area with a round wooden table and chairs, and a kitchen with a long wooden island. There are three bedrooms, each with a bed and bedside table, and two bathrooms. The plan is furnished with various items like plants, lamps, and storage units. Dimensions are provided for many areas, and specific features like the air conditioning unit and private elevator are highlighted.

INFRASECA PARA INSTALAÇÃO DE AR-CONDICIONADO NA SALA E DORMITÓRIOS

BACIA COM CAIXA ACOPLADA E SISTEMA DE ECONOMIA DUAL FLUSH

POSSIBILIDADE ELEVADOR PRIVATIVO

PROJ. VAZIO

ESCADA

5.00

1.20

3.45

2.25

1.55

1.40

2.65

3.60

4.40

2.05

5.40

1.95

3.05

2.65

1.20

5.95

1.20

3.60

2.65

JANELAS DE ALUMÍNIO COM PERSIANA BLACKOUT

BANCADA PARA PIA E CHURRASQUEIRA

GUARDA-CORPO DE ALUMÍNIO E VIDRO

ÁREA TÉCNICA PARA CONDENSADORA DE AR-CONDICIONADO

VENTILAÇÃO E ILUMINAÇÃO NATURAIS NOS BANHEIROS

2 BANHEIROS E
VARANDA GOURMET
OPÇÃO PARA SPA
TIPO JACUZZI



COBERTURA DUPLEX
PISO SUPERIOR

3 DORMS.
(2 SUÍTES)

138,72 M²
TORRES C, D e E

2 BANHEIROS E
VARANDA GOURMET
*OPÇÃO PARA SPA
TIPO JACUZZI

Ilustração artística da planta. Os móveis, equipamentos e utensílios utilizados nas plantas ilustradas são mera sugestão de decoração e não fazem parte do contrato de compra e venda.



DIFERENCIAIS



Frente mar;



Acabamentos Premium;



Condomínio clube, onde destacam-se o SPA com piscina climatizada e sauna, academia com vista mar, espaço zen, beauty care, espaço gourmet completo, piscina ao ar livre, quadras de beach tennis e futebol society;



Vagas de estacionamento definitivas;



Estacionamento de visitantes com vagas para carro e motos;



Hobby box;



Mini market;



Acesso de veículos e portaria social com sistema de controle de acesso 24h;



Boulevard central repleto de experiências sensoriais e de lazer, integrado ao belo projeto paisagístico;

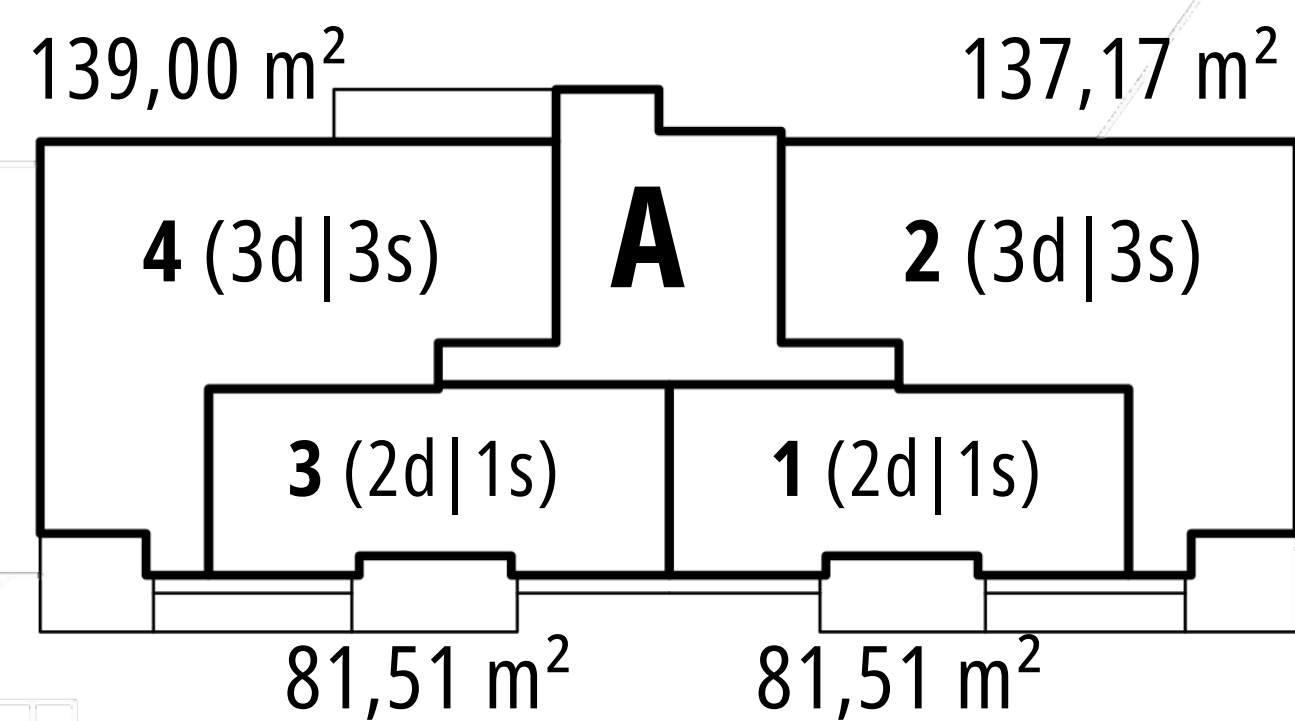
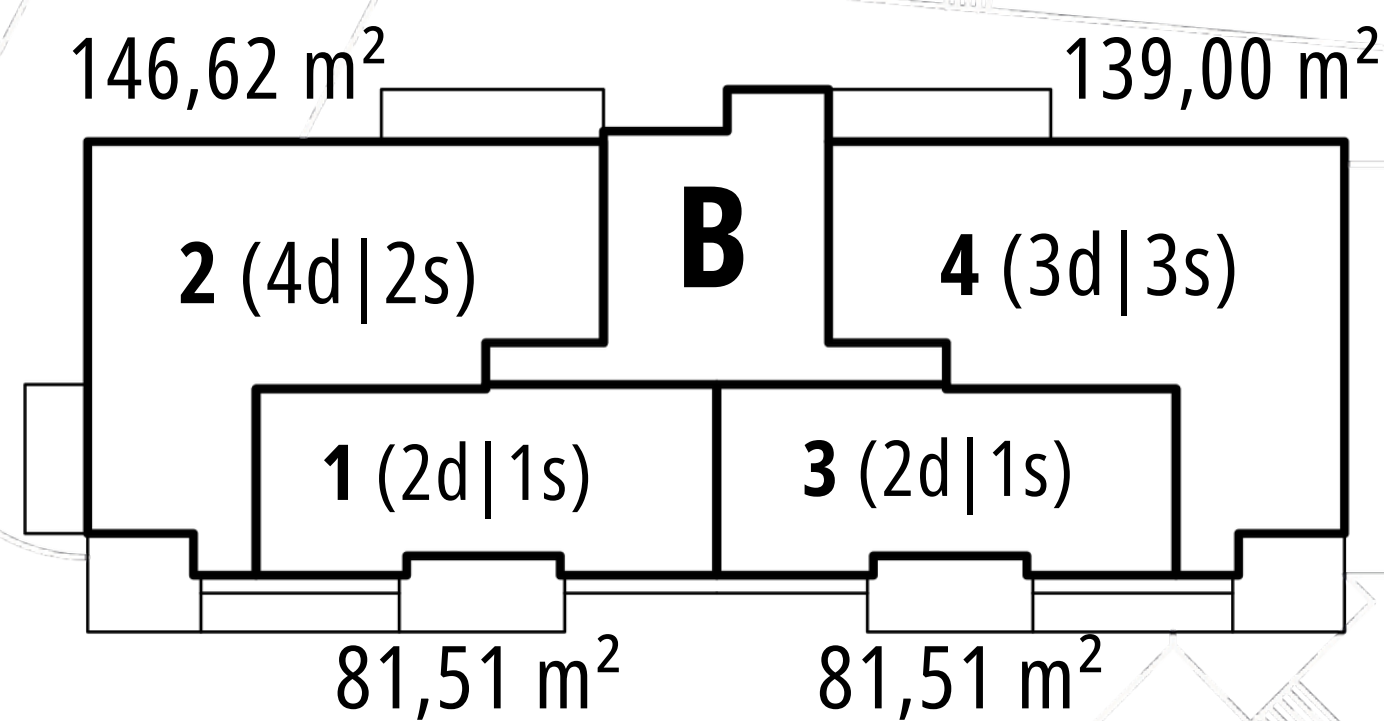
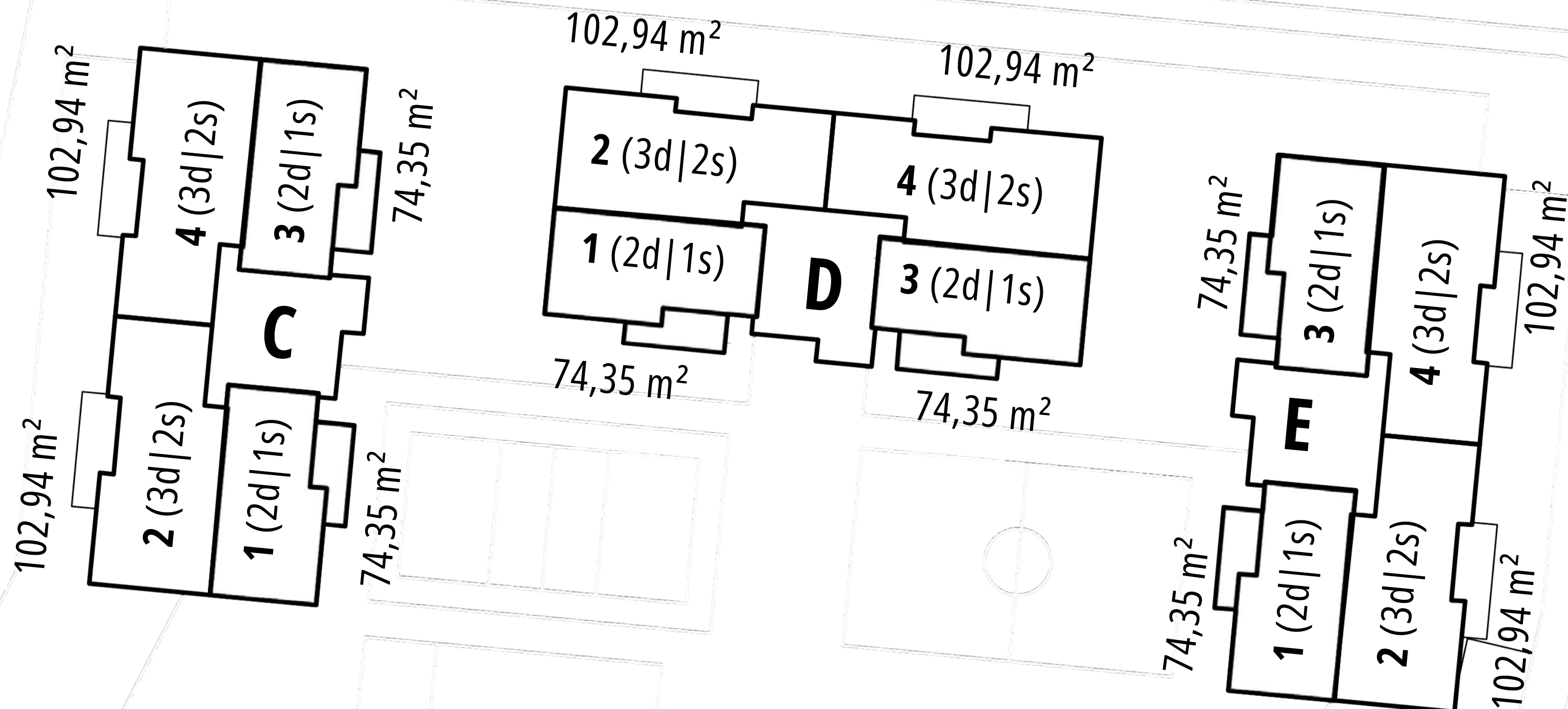


Varanda gourmet valorizando a família e o bem-estar.

Implantação

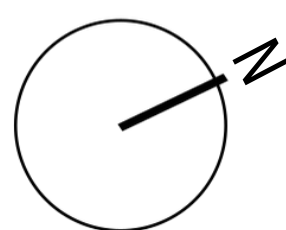
Escala 1:150

RUA DIOGO MENDONÇA FURTADO



ALAMEDA JOSÉ JERAISSATI

AV. MARIA DE LOURDES DA SILVA KFOURI - 831
~~~ PRAIA DO MASSAGUAÇU ~~~



Marbello  
RESIDENCIAL





PERSPECTIVA ILUSTRADA DA FACHADA

## FICHA TÉCNICA

- Terreno de 5.940.00 m<sup>2</sup> em quadra frente ao mar
- Número de torres: 5 torres residenciais
- Total de pavimentos: 13 pavimentos
- Total de elevadores: 2 elevadores por torre
- Unidades por andar: 4 unidades por andar
- Total de unidades: 180 apartamentos (Valor de condomínio reduzido)
- Unidades tipo:
  - 2 dorms. com suíte e 1 vaga com 74,35 m<sup>2</sup> e 81,51 m<sup>2</sup>
  - 3 dorms. com suíte e 2 vagas com 102,94 m<sup>2</sup>
  - 4 dorms. com 3 suítes, lavabo e 2 vagas com 137,17 m<sup>2</sup> | 139 m<sup>2</sup> e 146,62 m<sup>2</sup>
- Coberturas duplex
  - 3 dorms. com suíte e 2 vagas com 138,72 m<sup>2</sup>
  - 3 dorms. com suíte e 2 vagas com 175,79 m<sup>2</sup> e 180,74 m<sup>2</sup>
  - 5 dorms. com 5 suítes, lavabo e 2 vagas com 246,65 m<sup>2</sup> | 252,45 m<sup>2</sup> e 261,90 m<sup>2</sup>
  - Possibilidade de elevador privativo e Spa tipo jacuzzi
- Total de vagas: 280 vagas
- Segurança completa com câmeras, proteção periférica, guarita e eclusas para pedestres e automóveis
- Lazer completo no 3º pavimento das Torres A e B com vista para o mar





## COM CINCO DÉCADAS DE ATUAÇÃO NO MERCADO IMOBILIÁRIO, A JEMPAR É UMA INCORPORADORA DE RAÍZES FAMILIARES

Construiu sua reputação com base em solidez, responsabilidade e atenção às reais necessidades das pessoas.

Fundada em 1975 por Roberto Jereissati, teve seu início como uma construtora voltada ao círculo de amigos e familiares.

Pouco tempo depois, seu irmão se juntou ao negócio, e juntos fundaram a Jempar, com foco integral na incorporação.

Desde então, a empresa entregou dezenas de empreendimentos, com presença marcante nas zonas leste e sul da capital paulista e litoral norte de São Paulo.

O diferencial está na combinação entre localização estratégica, qualidade construtiva e compromisso com cada etapa da entrega.

Hoje, a Jempar segue sob a liderança do seu fundador, mantendo seus valores de origem e um olhar confiante no futuro.





Cond. Vancouver Offices



Ed. San Rafael



Ed. San Georges



Cond. Porto Seguro



50  
ANOS  
DE TRADIÇÃO E QUALIDADE



Marbello  
RESIDENCIAL

 (11) 93082-3549 | [marbelloresidencial.com.br](http://marbelloresidencial.com.br)

REALIZAÇÃO

