

---



**MOZAE**

Higienópolis





# MANIFESTO

---

MOZAE é forma que preenche o espaço, e transforma o olhar. Arte que toca, se manifesta nas paredes, nos olhares, na alma. É a personalidade de um lugar com raízes profundas, que floresce em modernidade, e nunca abandona sua essência. Poesia concreta que se expressa em curvas no céu de SP. Arte em cada detalhe, cada olhar. Linhas que entrelaçam cores e vidas, emoldurando o passado, presente e um futuro. Um discurso de amor urbano com a identidade, de um lugar que é um verdadeiro acervo a céu aberto. Aqui, quem passa, vive. Quem vê, sente. A arte em movimento

# LOCALIZAÇÃO



# REGIÃO



## PRINCIPAIS PONTOS DE REFERÊNCIA:

Avenida Francisco Matarazzo

Avenida Angélica

Avenida Pacaembu

Estação Marechal Deodoro

Estação Santa Cecília

Estação Barra Funda

Parque Água Branca

# REGIÃO



O terreno está posicionado em uma localização conveniente, com vias de fácil acesso para outros locais da cidade

O empreendimento está próximo de shoppings e faculdades, além de estações de metrô

O bairro conta com boas opções de lazer e cultura e está em uma região de desenvolvimento e revitalização

# RUA CONSELHEIRO BROTERO, 832



PRODUTO

MOZAE  
Higienópolis



# FICHA TÉCNICA

**ENDEREÇO:** Rua Conselheiro Brotero, 832

**ÁREA TOTAL DO TERRENO:** 2.033,83m<sup>2</sup>

## TORRE ÚNICA

03 subsolos, térreo, lazer, 12 pavimentos tipo

## TOTAL DE UNIDADES

143 unidades R2V-2, sendo:

72 unidades com área de 73m<sup>2</sup> - 2 suítes - 1 vaga

71 unidades com área 46m<sup>2</sup> - 1 suíte - 1 vaga

**46%** da área de benefício da fachada ativa (NR1-3)\*

**100%** da área de benefício do uso NR (conjuntos comerciais – NR1-6)\*

\*Ambos os benefícios são de permutantes e não estão disponíveis para a venda



**ARQUITETURA**  
LE Arquitetos

**INTERIORES**  
Suíte Arquitetos

**PAISAGISMO**  
Cardim Paisagismo



# CORTE ESQUEMÁTICO

**15° PAVIMENTO**  
LAZER RESIDENCIAL

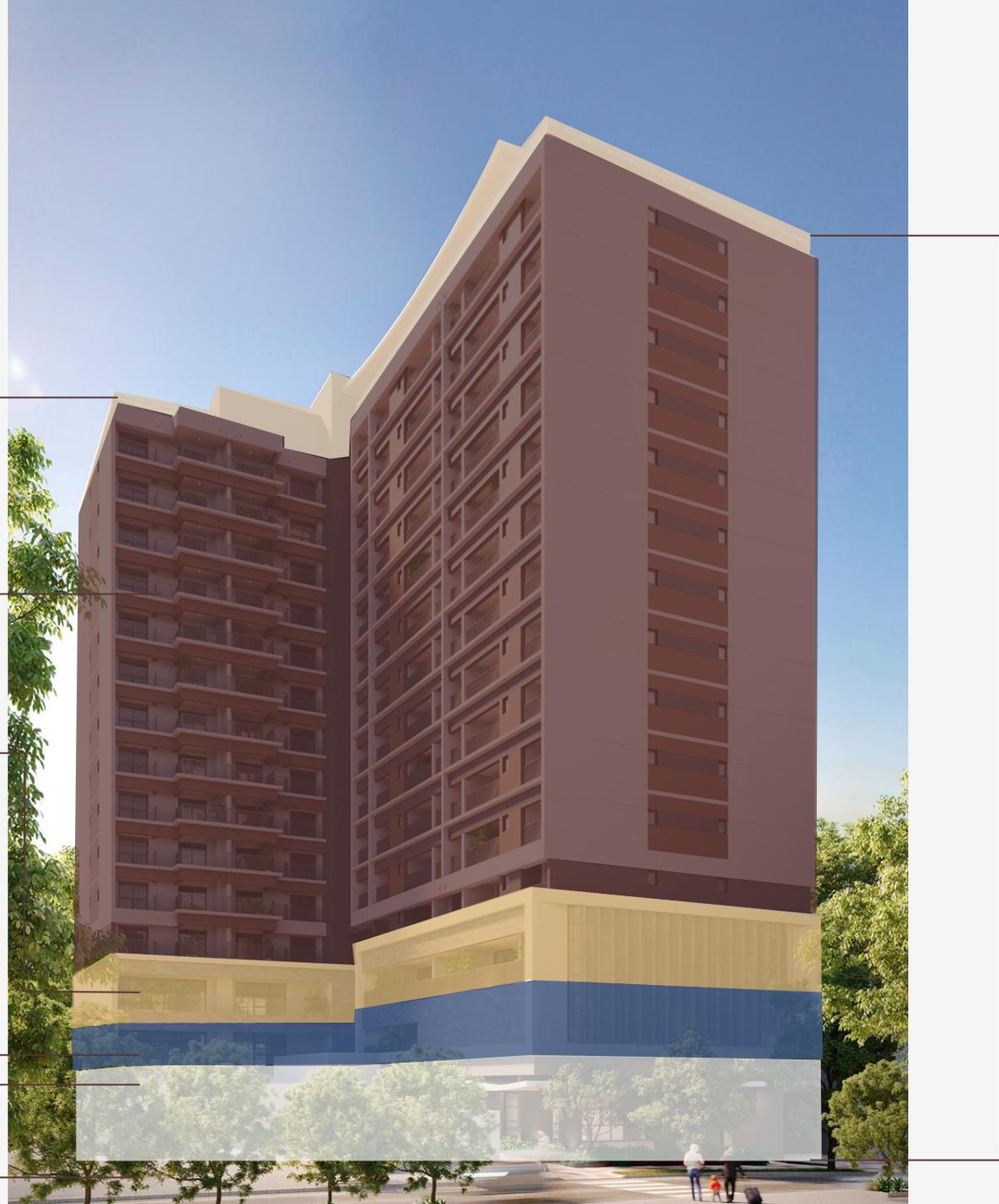
**3° AO 14° PAVIMENTO**  
UNIDADES RESIDENCIAIS (R2V-2)

**2° PAVIMENTO**  
CONJUNTOS COMERCIAIS (NR1-6)

**1° PAVIMENTO**  
PAVIMENTO SUPERIOR LOJA E  
CONJUNTOS COMERCIAIS (NR1-3 e NR1-6)

**TÉRREO**  
ACESSO RESIDENCIAL, ACESSO  
CONJUNTOS COMERCIAIS, LOJA E LAZER  
RESIDENCIAL (R2V-2, NR1-3 e NR1-6)

**1° AO 3° SUBSOLO**  
GARAGEM



51 M

# ACESSOS

- ➔ ACESSO RESIDENCIAL
- ➔ ACESSO CONJUNTOS COMERCIAIS
- ➔ ACESSO LOJA



# IMPLANTAÇÃO TÉRREO

- 1 Galeria mural mosaico
- 2 Lobby residencial
- 3 Portaria
- 4 Espaço delivery
- 5 Hall dos elevadores
- 6 Fitness
- 7 Espaço multiuso fitness
- 8 Sauna seca, ducha e repouso
- 9 Brinquedoteca e jogos
- 10 Playground
- 11 Piscina com 20m, deck molhado e descanso
- 12 Pet place
- 13 Acesso veículos residencial
- 14 Loja
- 15 Lobby conjuntos comerciais



# IMPLANTAÇÃO TÉRREO





ACESSO

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO





LOBBY RESIDENCIAL



A wide-angle photograph of a modern residential lobby. The space is characterized by large windows on the left side, offering a view of lush greenery. The interior features a mix of materials: a stone wall at the far end, wood-paneled walls on the right, and a light-colored tiled floor. Contemporary furniture, including a white sofa and a brown armchair, is arranged in the space. The lighting is soft and ambient, creating a warm and inviting atmosphere.

LOBBY RESIDENCIAL

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO





ESPAÇO DELIVERY

YEEZY BOOST 350  
MA 9  
ADIDAS.COM/KANYE

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO



Hall dos elevadores





HALL DOS ELEVADORES

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO



Área ambiente: 157 m<sup>2</sup>





FITNESS

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO



Área ambiente: 11 m<sup>2</sup>

Espaço multiuso fitness





ESPAÇO MULTIUSO FITNESS

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO



Área ambiente: 83 m<sup>2</sup>



Brinquedoteca e jogos



BRINQUEDOTECA E JOGOS



BRINQUEDOTECA E JOGOS



# IMPLANTAÇÃO TÉRREO



Playground





PLAYGROUND

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO



Sauna seca, ducha e repouso



SAUNA SECA, DUCHA E REPOUSO

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO



Piscina com deck molhado e descanso





PISCINA COM DECK MOLHADO



PISCINA COM DECK MOLHADO E DESCANSO

# IMPLANTAÇÃO TÉRREO





PET PLACE



Número de vagas: 38

BICICLETÁRIO (SUBSOLO)

# IMPLANTAÇÃO LAZER



# IMPLANTAÇÃO LAZER

- 1 Hall dos elevadores
- 2 Gourmet com churrasqueira e forno de pizza
- 3 Terraço gourmet
- 4 Coworking
- 5 Terraço coworking
- 6 Salão de festas
- 7 Terraço salão de festas





ROOFTOP

# IMPLANTAÇÃO LAZER



Área ambiente: 54 m<sup>2</sup>

Gourmet com churrasqueira  
e forno de pizza





GOURMET COM CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA

# IMPLANTAÇÃO LAZER



Área ambiente: 99 m<sup>2</sup>

Terraço gourmet





TERRAÇO GOURMET

# IMPLANTAÇÃO LAZER



Área ambiente: 77 m<sup>2</sup>





COWORKING

# IMPLANTAÇÃO LAZER



Área ambiente: 78 m<sup>2</sup>



Terraço coworking



TERRAÇO COWORKING

# IMPLANTAÇÃO LAZER



Área ambiente: 87 m<sup>2</sup>





SALÃO DE FESTAS



SALÃO DE FESTAS

# IMPLANTAÇÃO LAZER



Área ambiente: 131 m<sup>2</sup>

Terraço salão  
de festas





TERRAÇO SALÃO DE FESTAS



TERRAÇO SALÃO DE FESTAS

PLANTAS

MOZAE

Higienópolis



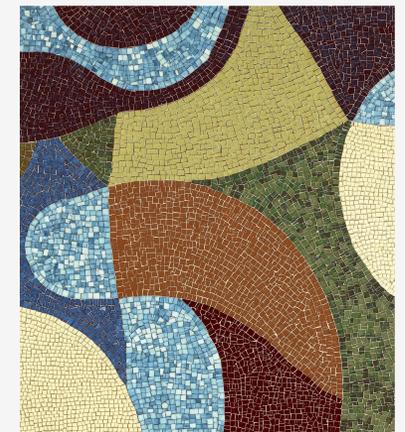
# ORIENTAÇÃO SOLAR





## PAVIMENTO TIPO

-  UNIDADES 46M<sup>2</sup>
-  UNIDADES 73M<sup>2</sup>
-  ELEVADOR 1
-  ELEVADOR 2
-  ELEVADOR 3

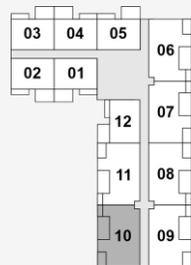


PLANTA TIPO

# 73m<sup>2</sup>

2 suítes

1 vaga



# PLANTA TIPO

# 73m<sup>2</sup>

2 suítes

1 vaga

Suíte master com terraço e espaço para closet

Água quente na cozinha e nos banhos das suítes

Finais 06, 09 e 10:  
Banhos com ventilação natural

Persiana de enrolar nos caixilhos dos dormitórios\*\*

Laje entre a sala e o terraço nivelada

Terraço social com ponto para grill\*\*\*



Área técnica para ar-condicionado

Área de serviço fechada

Aquecedor de passagem

Infraestrutura (carga e dreno) para ar-condicionado na sala e dormitórios

Lavabo

\*\* A motorização das persianas dos dormitórios será oferecida no programa Mozae ID com custo adicional.

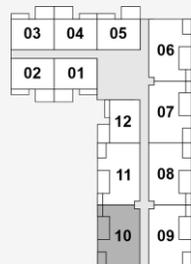
\*\*\* A bancada no terraço social é um item opcional que será oferecido no programa Mozae ID com custo adicional

PLANTA OPÇÃO - DECORADO

73m<sup>2</sup>

2 suítes

1 vaga





LIVING APTO. DECORADO 73M<sup>2</sup>



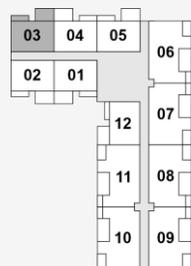
TERRAÇO APTO. DECORADO 73M<sup>2</sup>

PLANTA TIPO

46m<sup>2</sup>

1 suíte

1 vaga



Rua Conselheiro Brotero



PLANTA TIPO

46m<sup>2</sup>

1 suíte  
1 vaga



\*\* A motorização das persianas dos dormitórios será oferecida no programa Mozae ID com custo adicional.

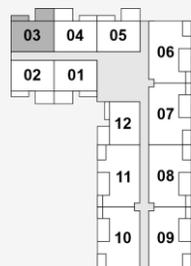
\*\*\* A bancada no terraço social é um item opcional que será oferecido no programa Mozae ID com custo adicional

# PLANTA OPÇÃO - DECORADO

# 46m<sup>2</sup>

1 suíte

1 vaga





LIVING APTO. DECORADO 46M<sup>2</sup>



TERRAÇO E COZINHA APTO. DECORADO 46M<sup>2</sup>

# DIFERENCIAIS DO EMPREENDIMENTO



Áreas comuns entregues equipadas e decoradas



Bicicletário decorado



Espaço Delivery



Piscina com 20m



Infraestrutura para instalação de wi-fi nas áreas comuns sociais



Lazer na cobertura



Portaria blindada



Torre única



Acessos separados para o uso comercial e residencial

# DIFERENCIAIS DAS UNIDADES



Suíte master com terraço e espaço para closet (unidades de 73m<sup>2</sup>)



Terraço social com ponto para grill (unidades de 73m<sup>2</sup>) \*\*\*



Misturador na cozinha e nos banhos das suítes



Medições de água e gás individualizadas entregue



Espaço técnico específico para futura instalação de condensadora para ar-condicionado



Infraestrutura para ar-condicionado na sala e dormitórios (dreno e ponto de força)



Persiana de enrolar nos caixilhos dos dormitórios\*\*



Laje entre a sala e o terraço nivelada



01 vaga indeterminada por unidade



Pé-direito com 2,50m acabado, com entrega de forro na sala, dormitórios e terraço social

\*\* A motorização das persianas dos dormitórios será oferecida no programa Mozae ID com custo adicional.

\*\*\* A bancada no terraço social é um item opcional que será oferecido no programa Mozae ID com custo adicional

# DIFERENCIAIS DE SUSTENTABILIDADE



Reservatório de reuso das águas pluviais



Infraestrutura para aquecimento solar



Bacias Sanitárias com duplo acionamento (unidades e áreas comuns)



Torneiras com fechamento automático nos banheiros das áreas comuns



Sensor de presença nos halls



Ponto de tomada para carregamento de carros elétricos



Medições de água e gás individualizadas entregue

MOZAE  
Higienópolis

MOZAE ID





# O QUE É O PROGRAMA MOZAE ID?



É um programa que oferece alternativas para adaptar o imóvel durante a fase de construção, permitindo que a unidade seja ajustada de acordo com as necessidades e estilo de vida do cliente. A escolha é feita com base em opções predefinidas pela Incorporadora.

## Conheça as vantagens do Mozae ID

- Economia de tempo e dinheiro
  - A unidade é entregue já adaptada ao seu estilo
  - Você não se preocupa com futuras reformas
  - Garantia de mão de obra especializada
- 

# SERÃO OFERECIDOS\*:



Opções de plantas  
predefinidas  
(unidades de 46m<sup>2</sup>)



Opções de acabamentos



Bancada com extensão  
para cooktop



Bancada no terraço social



Infraestrutura para futura  
instalação de desmbeçador  
de espelho e toalheiro  
aquecido nos banhos



Rede frigorígena para  
ponto de ar condicionado



Motorização das persianas  
de enrolar nos dormitórios



Fechadura eletrônica

\*As opções oferecidas no Programa Mozae ID podem apresentar custos adicionais.  
Sujeito ao cronograma físico da obra. O cliente deve estar em dia com suas obrigações assumidas e pactuadas com as Incorporadoras.  
Caso haja parcelas em atraso, é fundamental que a situação financeira seja regularizada.

# INSPIRAÇÕES DECORADO



LOUÇAS E METAIS



REVESTIMENTOS



Imagem de referência para conceito do Decorado de 46m<sup>2</sup>

# INSPIRAÇÕES DECORADO



LOUÇAS E METAIS



REVESTIMENTOS



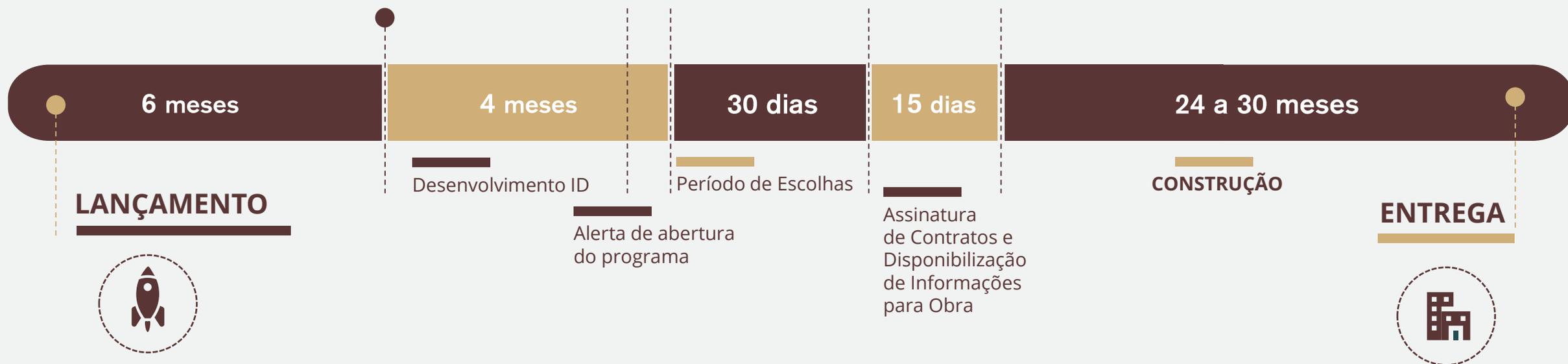
Imagem de referência para conceito do Banho Menino



Imagem de referência para conceito do Lavabo

# RÉGUA DO TEMPO MOZAE ID

## INÍCIO DA OBRA



# PERGUNTAS E RESPOSTAS



# PERGUNTAS E RESPOSTAS

## **SALÃO FESTAS (INTERNO E EXTERNO)**

55 pessoas sentadas  
Pé direito: 3,50m

## **GOURMET COM CHURRASQUEIRA E FORNO DE PIZZA (INTERNO E EXTERNO)**

30 pessoas sentadas  
Pé direito: 3,50m

## **COWORKING (INTERNO E EXTERNO)**

14 pessoas sentadas  
Pé-direito: 2,70m

## **FITNESS**

Pé-direito: 2,85m

## **PISCINA ADULTO**

Profundidade: 1,20m  
Comprimento: 20m  
Largura raia: 4,30m

## **AQUECIMENTO DE PISCINA**

As piscinas não serão aquecidas, mas será entregue infraestrutura para o condomínio instalar futuramente um trocador de calor na piscina descoberta

## **AR CONDICIONADO**

Equipamentos de ar condicionado entregues na portaria, brinquedoteca, fitness, espaço multiuso fitness, salão de festas e coworking

## **DEPÓSITO PRIVATIVO PARA AS UNIDADES**

O empreendimento não possui depósito para as unidades.

## **VAGA DE VISITANTES**

O empreendimento não contará com vaga de visitantes

## **BICICLETÁRIO**

O bicicletário tem capacidade para guarda de 38 bicicletas.

## **GERADOR**

Será instalado um grupo gerador de energia, com entrada automática na falta de energia elétrica, para atendimento de 01 elevador na torre, iluminação de conforto nas áreas comuns, portaria (sistema de segurança incluindo automatização dos portões, interfone) e bombas de recalque e sucção.

## **VAGAS DO ESTACIONAMENTO RESIDENCIAL**

Cada unidade terá direito a 01 vaga indeterminada para automóvel (2,30m x 4,50m) . Será disponibilizado para uso comum 01 espaço para carregamento de carros elétricos.



# PERGUNTAS E RESPOSTAS

## **ELEVADORES**

Serão 03 elevadores comprados apenas durante a fase de obra e a capacidade e velocidade podem variar de acordo com o fabricante, atendendo ao cálculo de tráfego.

## **FORRO NAS UNIDADES**

Todos os ambientes das unidades serão entregues com forro.

## **PÉ DIREITO DAS UNIDADES**

2,50m: sala/dormitório e terraço social

2,30m: banheiros e lavabo

## **ESPESSURA DA LAJE**

As lajes terão entre 10 e 12cm de espessura e, em conjunto com o contrapiso que será entregue e os revestimentos aplicados, atendem os requisitos mínimos de conforto acústico exigido pela norma. Não será entregue nenhum outro tratamento acústico.

## **O CLIENTE PODE OPTAR POR ALTERAR PORTA OU PAREDE DE LUGAR?**

Não, serão oferecidas opções de planta já predefinidas pela Incorporadora para os finais 01, 02, 03, 04, 05 e 12 (1 suíte). Essas opções não terão custo aos clientes. Para os finais 06, 07, 08, 09, 10 e 11 (2 suítes) não serão oferecidas opções de plantas e as modificações devem ser realizadas após a entrega das chaves.

## **O CLIENTE PODE REALIZAR JUNÇÃO DE UNIDADES?**

Não é possível realizar junção de unidades.



# PERGUNTAS E RESPOSTAS

## ACABAMENTOS INTERNOS DAS UNIDADES

**Salas e dormitórios:** contrapiso para receber revestimento de aproximadamente 1,8cm.

**Banheiros e lavabo:** porcelanato no piso e composição de revestimento cerâmico e pintura nas paredes

**Cozinha e área de serviço (finais 06, 07, 08, 09, 10 e 11):** porcelanato no piso e composição de revestimento cerâmico e pintura nas paredes

**Cozinha (finais 01, 02, 03, 04, 05 e 12):** contrapiso para receber revestimento de aproximadamente 1,8cm.

**Terraços e área técnica:** porcelanato no piso e pintura conforme projeto de arquitetura nas paredes

## CHURRASQUEIRA NO TERRAÇO SOCIAL DAS UNIDADES

Não há infraestrutura para churrasqueira à carvão nas unidades. As unidades de 73m<sup>2</sup> (2 suítes) serão entregues com um ponto elétrico para grill no terraço social.

## MEDIÇÃO DE ÁGUA E GÁS INDIVIDUALIZADA NAS UNIDADES

O condomínio será entregue com medições individuais de consumo de água e gás.

## ÁGUA QUENTE NOS AMBIENTES

Todos os banheiros das suítes (duchas e pias) e cozinha das unidades serão entregues com infraestrutura para água quente. O lavabo e tanque serão entregues apenas com infraestrutura para água fria. Nas unidades de 1 suíte, o tanque não será entregue (somente infraestrutura).



# PERGUNTAS E RESPOSTAS

## **INFRAESTRUTURA PARA AR CONDICIONADO**

As unidades serão entregues com infraestrutura (ponto de força e dreno) nos dormitórios e sala. A rede frigorígena de ar condicionado poderá ser adquirida pelo proprietário com custo adicional no programa de personalização. O equipamento de ar condicionado e a evaporadora deverão ser adquiridos e instalados pelo proprietário após a entrega das chaves.

*Capacidade:*

*Sala: 12.000 BTU/h*

*Suítes: 9.000 BTU/h*

## **CONDENSADORA**

A condensadora, quando comprada pelo cliente, deverá ser instalada na área técnica.

## **ALTURA DA UNIDADE**

O 1º pavimento de unidades residenciais está localizado no 3º pavimento do empreendimento, a aproximadamente 11 metros de altura com relação à rua.

## **LOJA E CONJUNTOS COMERCIAIS**

A loja e os conjuntos comerciais (localizados no 1º e 2º pavimentos) pertencem aos permutantes e não estão disponíveis para venda.

## **QUAL É O SISTEMA CONSTRUTIVO UTILIZADO NO EMPREENDIMENTO?**

O sistema estrutural será em concreto armado, de acordo com o projeto. As alvenarias de fechamento, vedação ou estrutural, poderão ser em bloco de concreto, bloco cerâmico, ou gesso acartonado, em qualquer um dos casos obedecendo às Normas Técnicas vigentes.



# PERGUNTAS E RESPOSTAS MOZAE ID

## **COMO SÃO FEITAS AS ESCOLHAS DO MOZAE ID?**

No comunicado enviado será informado o link de acesso ao programa. A navegação é bem simples e didática.

## **QUANDO INICIA O PROGRAMA MOZAE ID?**

Geralmente 6 meses após o início da obra.

## **QUAL O PRAZO QUE O CLIENTE TEM PARA FAZER AS ESCOLHAS DELE?**

O programa fica aberto em média por 30 dias, durante esse período é possível acessar o site quantas vezes desejar.

## **COMO O CLIENTE É INFORMADO SOBRE A ABERTURA DO MOZAE ID?**

A Incorporadora envia um comunicado, via e-mail, informando sobre a abertura do programa. Por esse motivo é importante manter todos os dados atualizados em seu cadastro.

## **AS OPÇÕES DE PLANTAS TERÃO CUSTOS ADICIONAIS?**

As opções de planta podem ou não apresentar custos.

## **O KIT REDE FRIGORÍGENA TERÁ CUSTO ADICIONAL?**

Sim, o kit rede frigorígena tem custo adicional.

## **POSSO MODIFICAR MINHA OPÇÃO DE PLANTA APÓS O ENCERRAMENTO DESSE PRAZO?**

Não, após o término do prazo estipulado o site sai do ar não sendo possível realizar nenhuma modificação.



# PERGUNTAS E RESPOSTAS MOZAE ID

## **POSSO RECEBER MEU APARTAMENTO SEM OS REVESTIMENTOS?**

Não, a Incorporadora não entrega a unidade sem os revestimentos.

## **É POSSÍVEL FAZER ALGUMA MODIFICAÇÃO DIFERENTE DAS OPÇÕES OFERECIDAS?**

Não, serão executadas somente as opções predefinidas. Qualquer alteração diferente do apresentado poderá ser realizada após a entrega das chaves, sempre consultando o Manual do Proprietário e através da contratação de profissional habilitado.

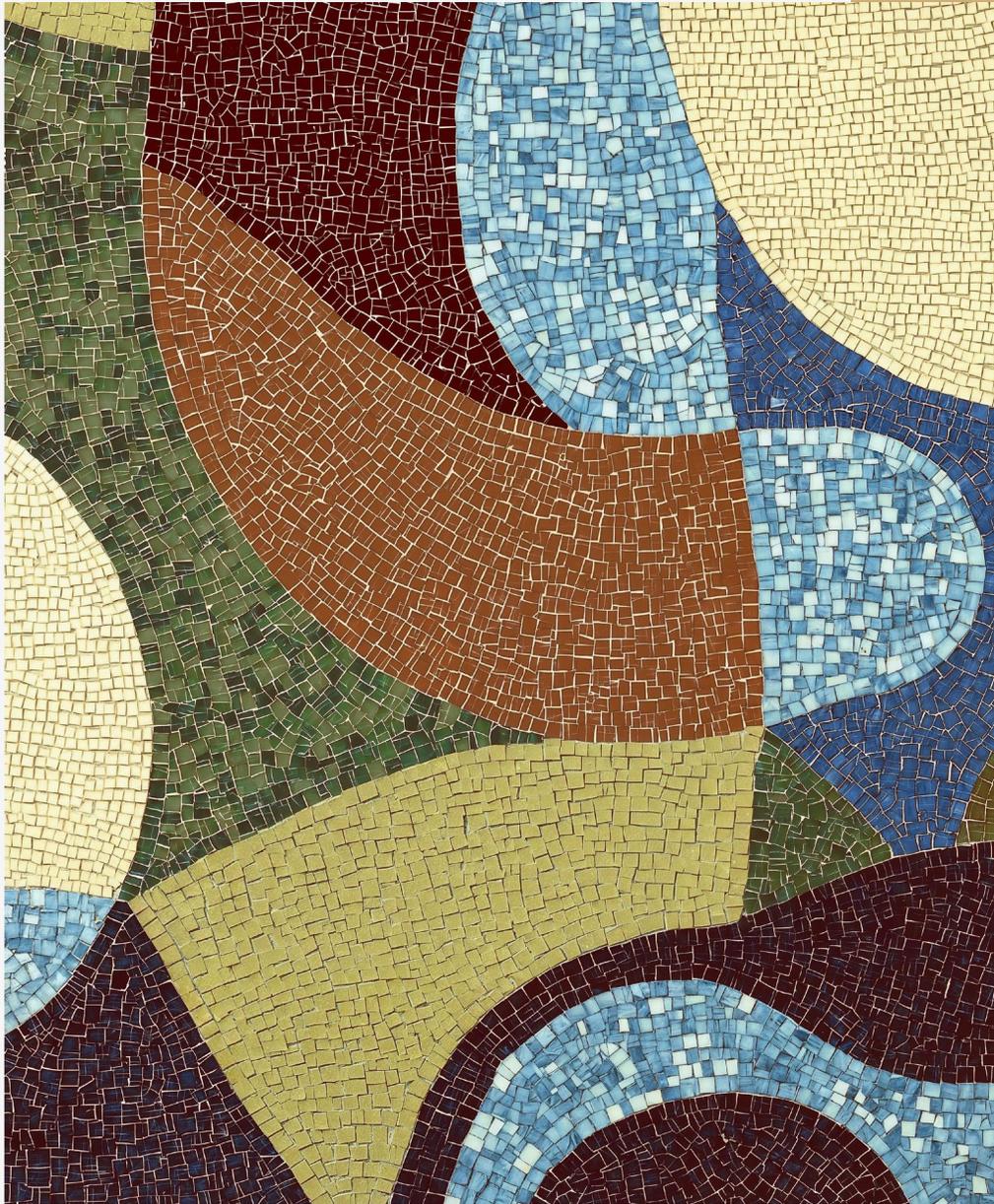
## **O QUE COMPÕE O KIT REDE FRIGORÍGENA?**

De acordo com o memorial descritivo de vendas as unidades autônomas do Mozae Higienópolis serão entregues com carga elétrica e dreno. Será ofertado a opção de adquirir a rede frigorígena no Mozae ID. Dessa forma, a infraestrutura ficará completa. Sendo necessário a aquisição e instalação, da condensadora e evaporadora, após a entrega das chaves, por conta do proprietário.

## **A UNIDADE FOI ADQUIRIDA APÓS O FECHAMENTO DO PROGRAMA MOZAE ID, AINDA É POSSÍVEL REALIZAR ALGUMA MODIFICAÇÃO?**

Somente serão aceitas modificações realizadas enquanto o programa estiver no ar.





---

# MOZAE

Higienópolis

BOAS VENDAS