

# Via Longa 3





## Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

- ◆ Vialonga est aujourd'hui un village en pleine croissance. Sa proximité avec Lisbonne et l'autoroute du Nord, ainsi que les améliorations des routes d'accès, construites entre-temps, lui confèrent des caractéristiques de privilège qui se reflètent notamment dans l'augmentation démographique et l'expansion urbaine qui en résulte. Il est à noter que cette croissance urbaine, ainsi que l'installation et la mise en œuvre de petites industries et de services, qui valorisent le village et motivent l'installation des gens, coexistent, en parfaite harmonie, avec les quartiers et les lieux anciens dans un paysage nettement agricole, dont cette région a toujours été fière.

# Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

- ◆ Le PDM considère pour la zone de la commune de Vialonga un ensemble d'équipements récréatifs, sportifs, culturels et de loisirs, des zones d'expansion urbaine, industrielle, commerciale et de services qui assureront la croissance et le développement correctement organisés qui contribueront nécessairement à une meilleure qualité de vie pour les résidents actuels et futurs de la commune de Vialonga. Vialonga dispose d'une bonne couverture en termes d'infrastructures de Base et d'équipements collectifs, ainsi que d'un nombre raisonnable d'Institutions et d'Associations de notoriété reconnue qui permettent de projeter la commune, dans toute son extension, pour un avenir prometteur.



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

<b>District</b>	Lisbonne
<b>Comté</b>	Vila Franca de Xira
<b>Surface</b>	1.765,5 ha
<b>Électeurs</b>	15 150
<b>Habitants</b>	21 026

<b>Centre de santé</b>	<b>1</b>
Pharmacies	3
Bureau de poste	1
Enseignement primaire	6
Enseignement préparatoire	1
Écoles maternelles	2
Pépinières	3
Aires de jeux	16
Banques	5
Marchés	3
Terrain de jeux	2
Centre sportif couverts / non couverts	2/ 6
Gymnastique	1
Caserne de pompiers	1
Poste de Police	1



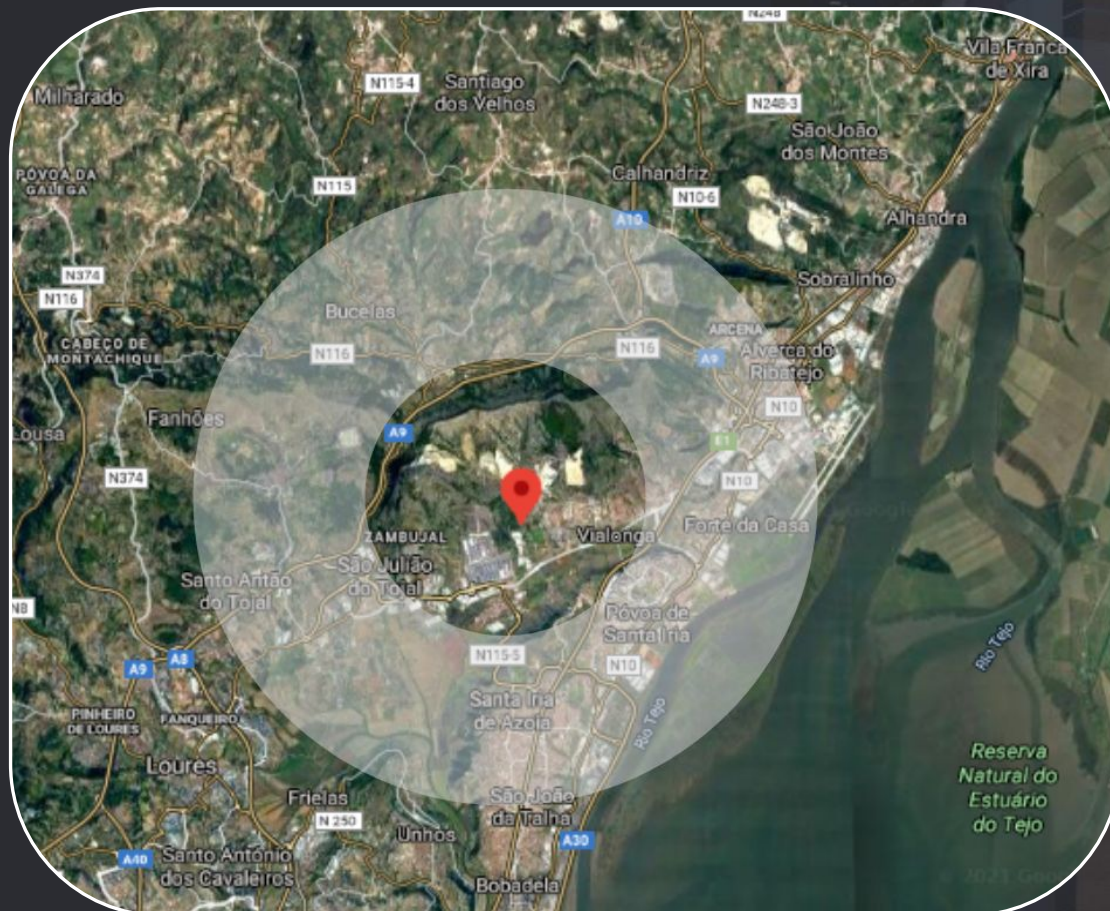
Terrasos  
do  
Molin





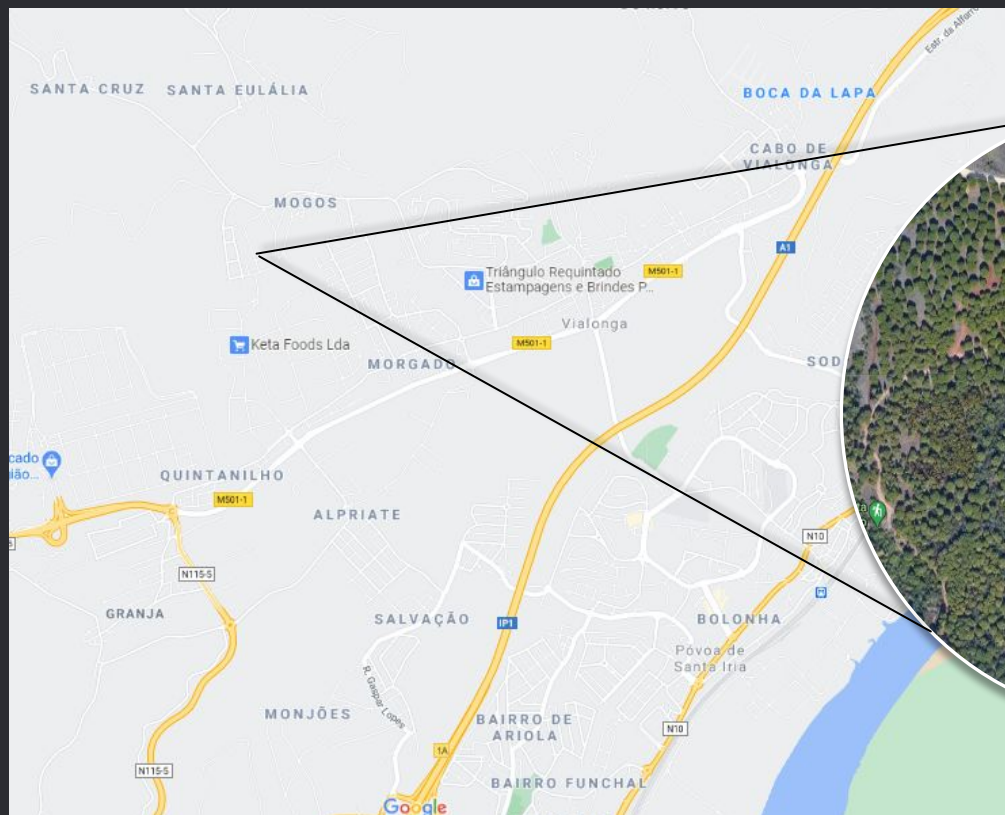
# Les environs:

- Minipreço;
- Intermarché;
- Pingo Doce;
- Lidl;
- Continente e Jumbo;
- Aki;
- Fnac;
- Mcdonalds
- Bombeiros Voluntários;
- MARL, Shenker, TorresTir,
- Sogenave, Central CTT Loures,
- Manheim Portugal, Kilom,
- Afinomaq e outros.
- Acessos a Lisboa:  
(M501-1, N115, A1 Norte, A8)



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

# Emplacement:



Coordonnées:  
38°52'25.2"N 9°  
05'55.3"W  
38.873654, -9.098702

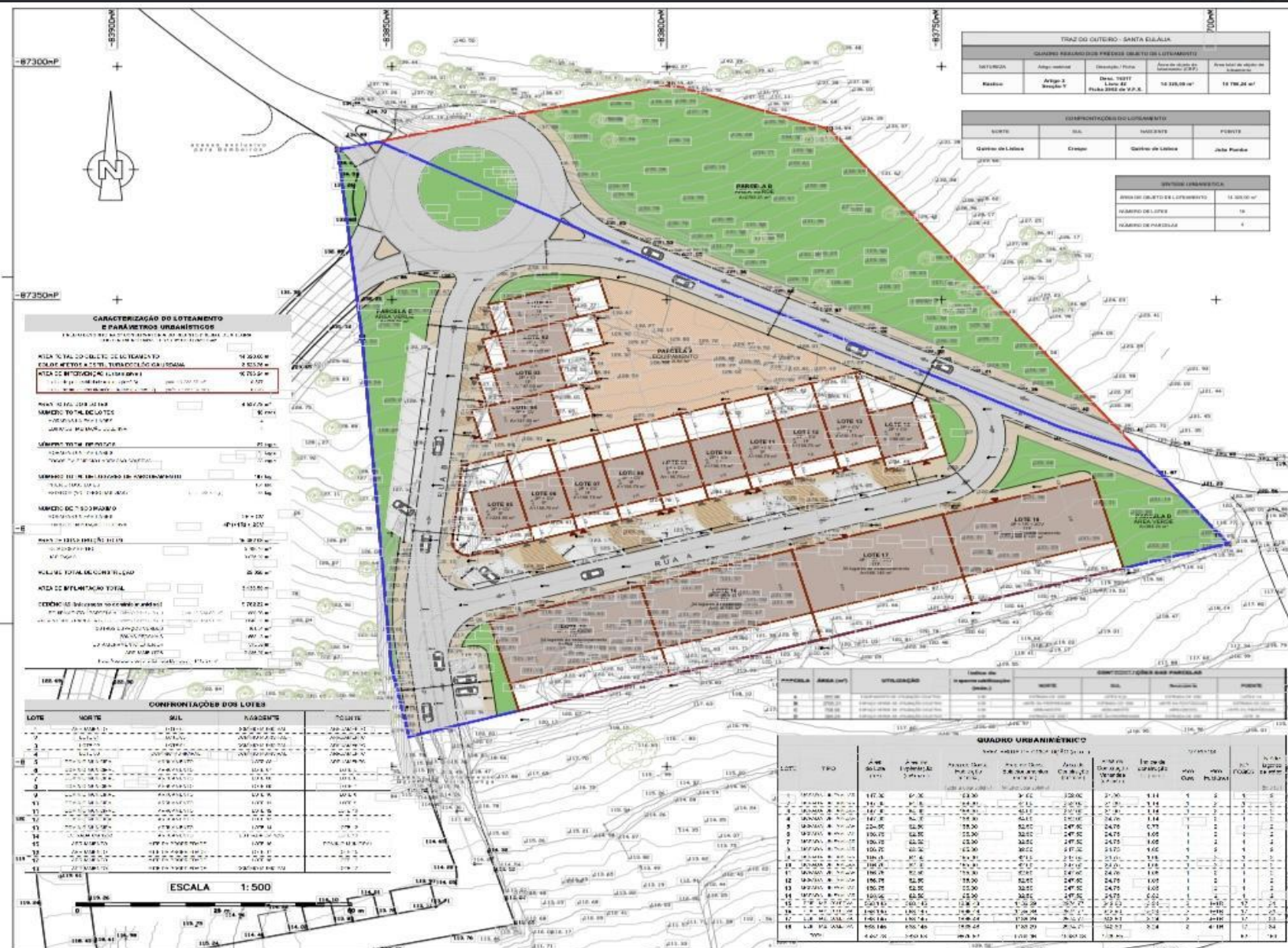


Terras  
do  
Molin



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

# Plan du projet



TRAZ DO OUTEIRO - SANTA EULÁLIA				
QUADRO RESUMO DOS PRINCIPAIS DADOS DO LOTEAMENTO				
ÁREAS	Área total	Área de Loteamento	Área de Loteamento (LPT)	Área total de Loteamento (LPT)
Área total	14 320,92 m <sup>2</sup>	10 796,24 m <sup>2</sup>	10 796,24 m <sup>2</sup>	10 796,24 m <sup>2</sup>

CONFRONTAÇÃO DO LOTEAMENTO			
NORTE	SUL	LESTE	OESTE
Quilómetros de Loteamento	Quilómetros de Loteamento	Quilómetros de Loteamento	Quilómetros de Loteamento

SÍNTESE URBANÍSTICA	
ÁREA TOTAL DO LOTEAMENTO	14 320,92 m <sup>2</sup>
NÚMERO DE LOTES	18
NÚMERO DE PARCELAS	4

## DESCRIÇÃO DO TERRENO

Ref.	Designação	Área
01	ÁREA E LIMITE DO TERRENO	14 320,92 m <sup>2</sup>
02	ÁREA E LIMITE DOS SOLOS AFETOS À ESTRUTURA ECOLÓGICA URBANA	3 529,78 m <sup>2</sup>
03	ÁREA E LIMITE DA ZONA URBANIZÁVEL	10 796,24 m <sup>2</sup>

## LEGENDA

- xP Número de Pisos
- xP Número de Fugas
- CV Cava
- Sentido de Tráfego
- ▲ Acesso ao interior das lotes (pedonal)
- ▲ Acesso ao interior das lotes (automóvel)
- Arruamentos
- Estacionamento Automóvel
- Acesso Estacionamento Automóvel
- Passeio / Zona Pedonal
- Zona Verde
- Espaço para Equipamentos
- Limite do Lote
- Polígono Máximo de Implantação

AMR ASSOCIÉ, LDA

## OPERAÇÃO DE LOTEAMENTO

Traz do Outeiro - Santa Eulália  
Vialonga  
VILA FRANCA DE XIRA

## LOTEAMENTO

LICENCIAMENTO

PLANTA SÍNTESE

# Plan projet Villas lot 1 à 14



Terras  
do  
Montin



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...



# Etude de Vente

Villas			MONTANTS	
Lot	SUPERFICIE (m2)	GARAGE (m2)	VENTE	VENTE/m2
1	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
2	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
3	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
4	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
5	165,00	82,50	650 000 €	3 376 €
6	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
7	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
8	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
9	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
10	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
11	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
12	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
13	165,00	82,50	615 000 €	3 142 €
14	165,00	82,50	630 000 €	3 272 €
			8 660 000€	



Terras  
do  
Molin



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...





Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...





Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...





Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...





Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

## Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

### Valeurs pour le lot 6

	Construction (m2)	Coût construction avec TVA		
Valeur de construction habitable	165	900.00	148 500.00 €	
Valeur de construction garage	82.5	450.00	37 125.00 €	
Coûts Licences			1 500.00 €	
Frais de notaire	Selo 0,80%	IMT 6,5%	7 300.00 €	
Valeur du projet de vente		invest 130000 par villa	140 000.00 €	
Coût total			334 425.00 €	
Total ventre des appartements			615 000.00 €	
Commission (5%+IVA)			37 822.50 €	
Int. Bancaires			15 000.00 €	
Profit avant impôt			227 752.50 €	
Impôt 21 %			47 828.025 €	
Profit après impôt			179 924.48 €	
Profit pour les investisseurs 25 %			44 981.12	32.12%
Profit pour les investisseurs 30 %			53 977.34	38.55%



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

# PROJET

LOT DE 15 à 18





# Immeuble

APPARTEMENT									VALEUR	
LOT	ETAGE	FRACTION	TPOLOGIE	SUPERFICIE BRUTE (m2)	SUPERFICIE HABITABLE (m2)	Balcon/terrasse	Balcon / terrasse m2	PLACE DE PARKING	VENTE	VENTE/m2 brute
15	0	T3A	T3		127.21	118.7	39.56	2	531 987.00 €	3 100.00 €
	0	T2C	T2		75.75			2	212 100.00 €	2 800.00 €
	0	T2B	T2		94.52	37.32	12.44	2	293 012.00 €	3 100.00 €
	1	T3A	T3		123	10.71	5.35	2	369 000.00 €	3 000.00 €
	1	T1B	T1		56.75	12.7	6.35	2	170 250.00 €	3 000.00 €
	1	T2D	T2		76.11			2	220 719.00 €	2 900.00 €
	1	T2C	T2		93.33	10.6	5.3	2	279 990.00 €	3 000.00 €
	2	T3A	T3		123.35	10.71	5.35	2	382 385.00 €	3 100.00 €
	2	T1B	T1		56.75	12.7	6.35	2	175 925.00 €	3 100.00 €
	2	T2D	T2		64.84	14.97	7.49	2	201 004.00 €	3 100.00 €
	2	T2C	T3		93.33	19	8	2	289 323.00 €	3 100.00 €
	3	T3A	T3		123.35	17.09	8.55	2	394 720.00 €	3 200.00 €
	3	T1B	T1		56.75	12.7	6.35	2	181 600.00 €	3 200.00 €
	3	T2D	T2		76.11	14.97	7.49	2	243 552.00 €	3 200.00 €
	3	T2C	T2		93.33	19	9.5	2	298 656.00 €	3 200.00 €
	Att	T2A	T2		102.17	44.94	14.98	2	337 161.00 €	3 300.00 €
	Att	T3B	T3		132.69	106.32	35.44	2	437 877.00 €	3 300.00 €
VALEUR TOTALE DES VENTES DES APPARTEMENTS						5 019 261.00 €				
			TOTALE	0	1569.34	462.43				



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...





Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...



Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...





Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...



## Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

Valeurs pour les lots 15 et 18 (conservatrice)				
	Construction (m2)	Coût construction avec TVA		
Valeur de construction habitable	1838.48	980.00	1 801 710.40 €	
Valeur de construction garage	1136.29	550.00	624 959.50 €	
Coûts Licences			7 000.00 €	
Frais de notaire	Selo 0,80%	IMT 6,5%	49 000.00 €	
Valeur du projet de vente		800000	800 000.00 €	
Coût total			3 282 669.90 €	
Total vente des appartements m2	1569.34	2800	4 394 152.00 €	
Total vente terrasses m2	462.43	800	369 944.00 €	
Commission (5%+IVA)			292 991.90 €	
Vente Garage	36	10000	360 000.00 €	
Int. Bancaires		1732769	311 898.42 €	
Profit avant impôt			1 236 535.78 €	
impôt 21 %			259 672.51 €	
Profit après impôt			976 863.26 €	
Profit pour les investisseurs 25 %			EUR 244 215.82	30.53%
Profit pour les investisseurs 30 %			EUR 293 058.98	36.63%



## Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

Valeurs pour les lots 15 et 18 (réel)				
	Construction (m2)	Coût construction avec TVA		
Valeur de construction habitable	1838.48	900.00	1 654 632.00 €	
Valeur de construction garage	1136.29	450.00	511 330.50 €	
Coûts Licences			7 000.00 €	
Frais de notaire	Selo 0,80%	IMT 6,5%	49 000.00 €	
Valeur du projet de vente		800000	800 000.00 €	
Coût total			3 021 962.50 €	
Total vente des appartements m2	1569.34	3000	5 019 261.00 €	
Total vente terrasses m2	462.43	800	369 944.00 €	
Commission (5%+IVA)			331 436.11 €	
Vente Garage	36	15000	540 000.00 €	
Int. Bancaires		1732769	311 898.42 €	
Profit avant impôt			2 263 907.97 €	
impôt 21 %			475 420.67 €	
Profit après impôt			1 788 487.30 €	
Profit pour les investisseurs 25 %			EUR 447 121.82	55.89%
Profit pour les investisseurs 30 %			EUR 536 546.19	67.07%

Vialonga, où l'horizon s'allonge et se prolonge...

# Qui sommes nous ?

- ❖ **55 consultants;**  
**7 employés et personnes de soutien;**  
Partenariat entre entreprises portugaises et suisses pour stimuler les ventes;
- ❖ Expérience dans la vente en usine;  
Intermédiation de crédit;



Terras  
do  
Moinho