



Terracos  
do  
Moulin





# Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...

- ❖ Vialonga é hoje uma vila em grande crescimento. A sua proximidade a Lisboa e à auto-estrada do Norte, bem como a melhores vias de acesso, entretanto construídas, dão-lhe características de privilégio que se refletem especialmente no aumento demográfico e consequente expansão urbana.
- ❖ É assinalável que este crescimento urbanístico, a par da instalação e implementação de pequenas indústrias e serviços, que valorizam a vila e motivam a fixação de pessoas, coexistam, em perfeita harmonia, com os bairros e lugares antigos numa paisagem marcadamente agrícola, de que esta região sempre se orgulhou.



# Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...

- ❖ O PDM considera para a área da Freguesia de Vialonga um conjunto de equipamentos recreativos, desportivos, culturais e de lazer, áreas de expansão urbana, industrial, comercial e de serviços que irão proporcionar o crescimento e desenvolvimento devidamente organizado que obrigatoriamente contribuirá para uma melhor qualidade de vida para os actuais e futuros moradores da Freguesia de Vialonga.
- ❖ Vialonga possui uma boa cobertura de Infraestruturas de Base e Equipamentos Coletivos, além de um número razoável de Instituições e Associações de reconhecida notoriedade que permitem projectar a Freguesia, em toda a sua extensão, para um futuro promissor.



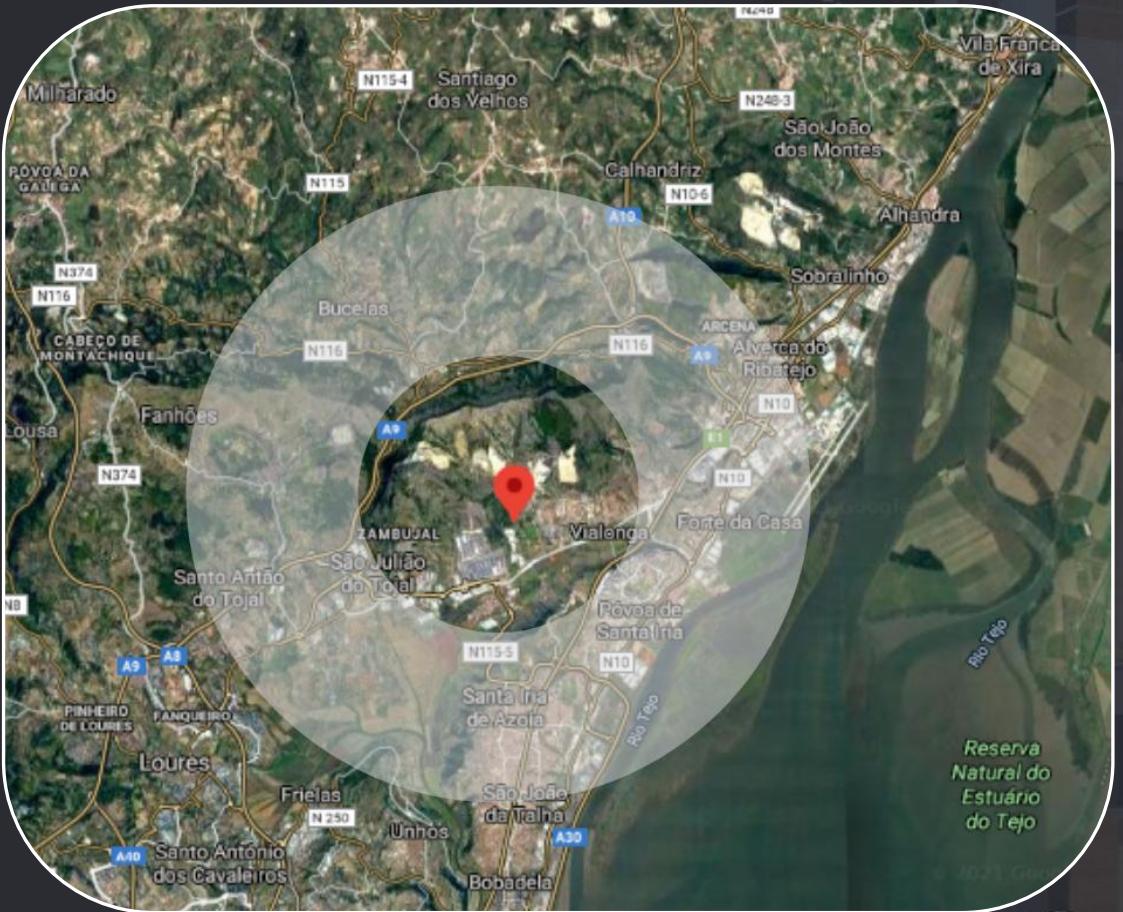
<b>Distrito</b>	Lisboa
<b>Concelho</b>	Vila Franca de Xira
<b>Área</b>	1.765,5 ha
<b>Eleitores</b>	15 150
<b>Habitantes</b>	21 026

<b>Centro de Saúde</b>	<b>1</b>
Farmácias	3
CTT	1
Ensino Primário	6
Ensino Preparatório	1
Jardins de Infância	2
Infantários	3
Parques Infantis	16
Agências bancárias	5
Mercados	3
Campo de Jogos	2
Polidesportivos Cobertos/ Descoberto	2/ 6
Gimnodesportivos	1
Quartel Bombeiros	1
Posto da GNR	1



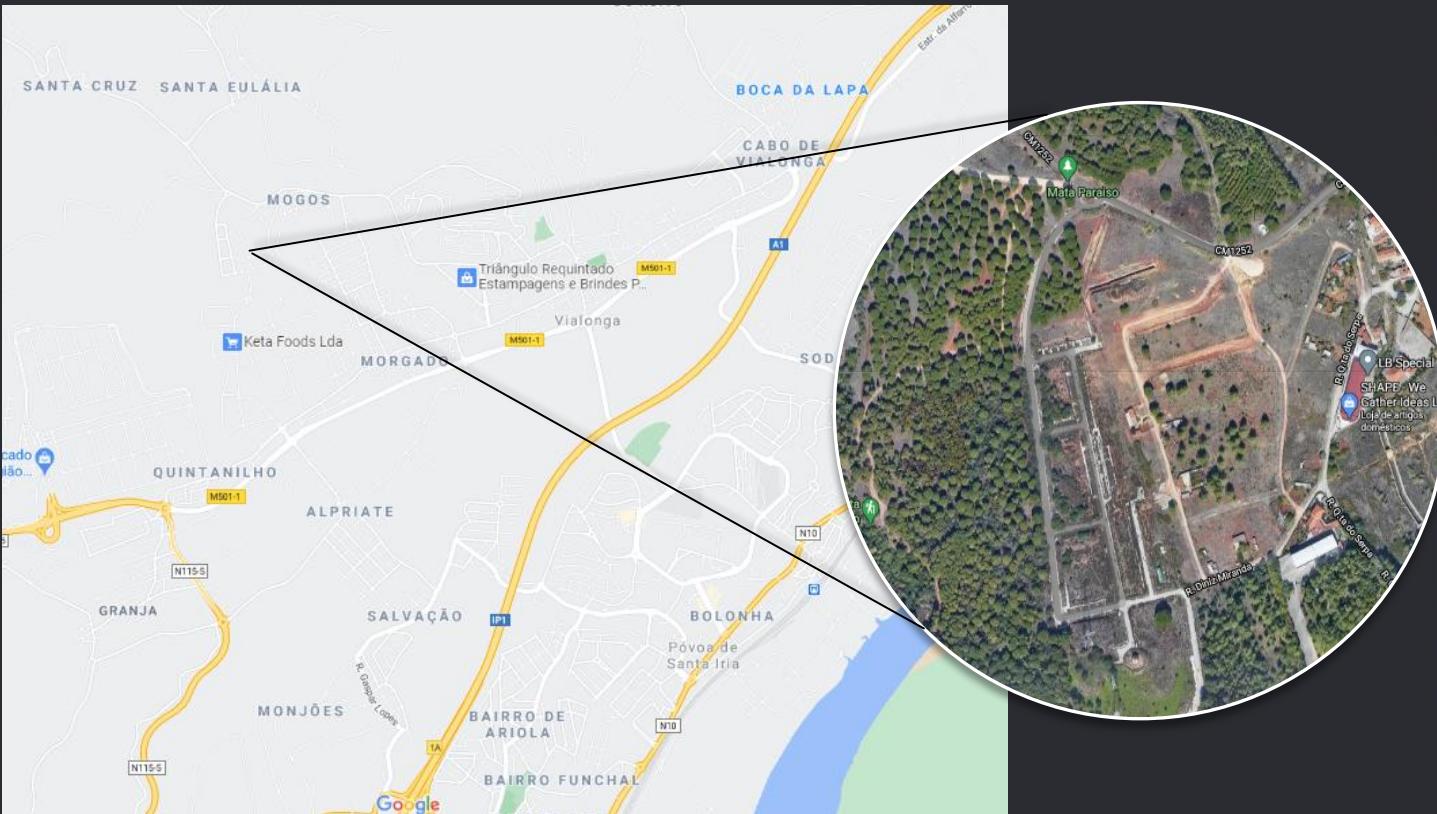
# Zona envolvente:

- ❖ 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)





# Localização:



Coordenadas :

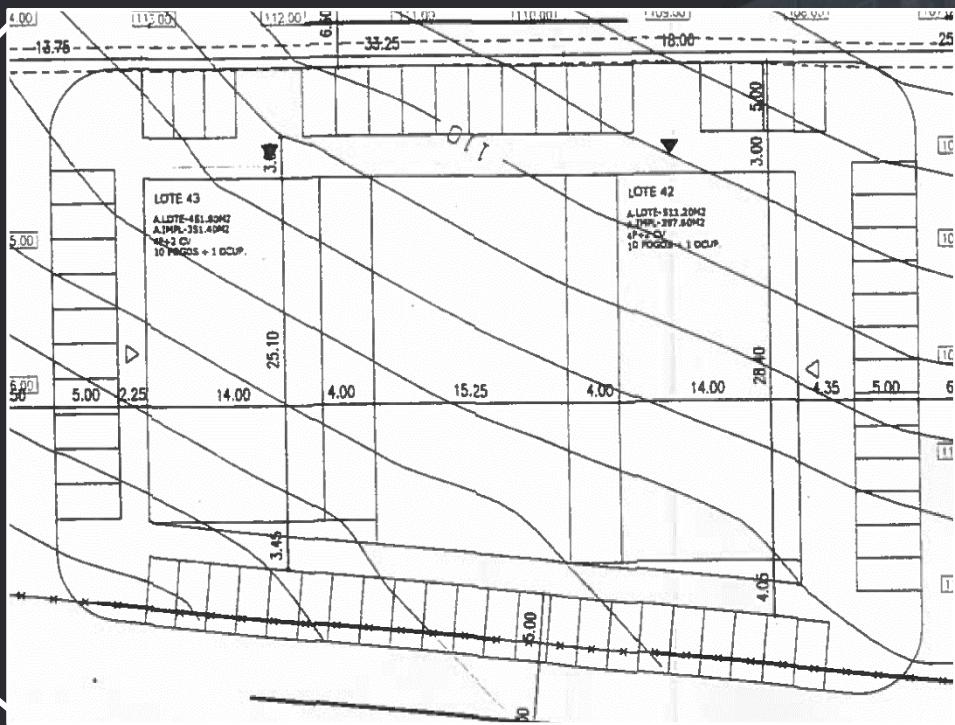
38°52'25.2"N 9°05'55.3"W

38.873654, -9.098702

Terracos  
do  
Moulin



# Localização:



Coordenadas :

38°52'25.2"N 9°05'55.3"W

38.873654, -9.098702

Terracos  
do  
Moulin

Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...

# PROJETOS

**LOTE 42**  
e  
**LOTE 43**

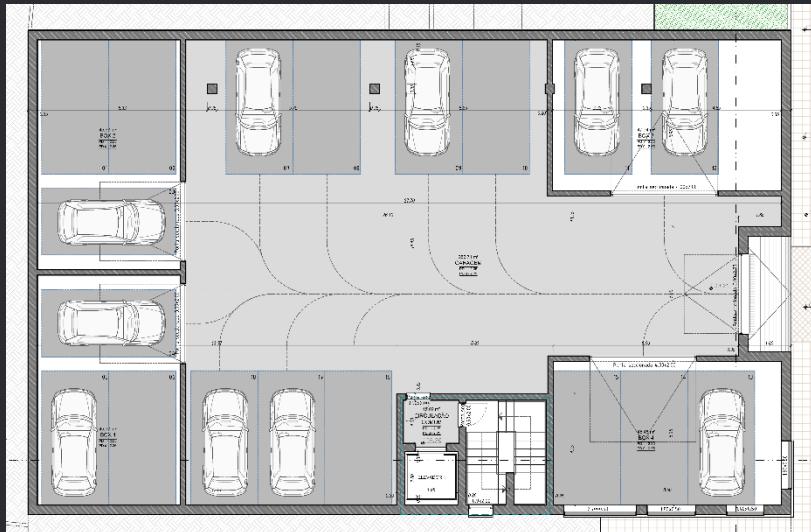
Terracos  
do  
Moulin





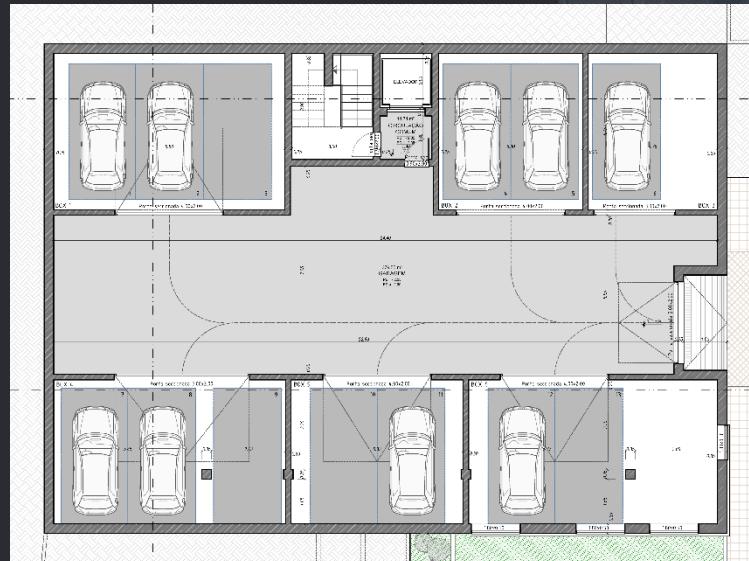
# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 42

(Piso -2)



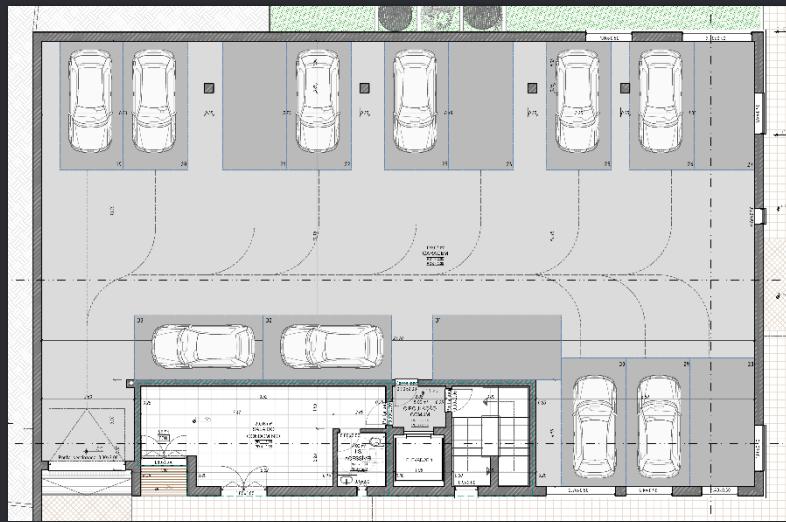
Lote 43

Terracos  
do  
Moulin



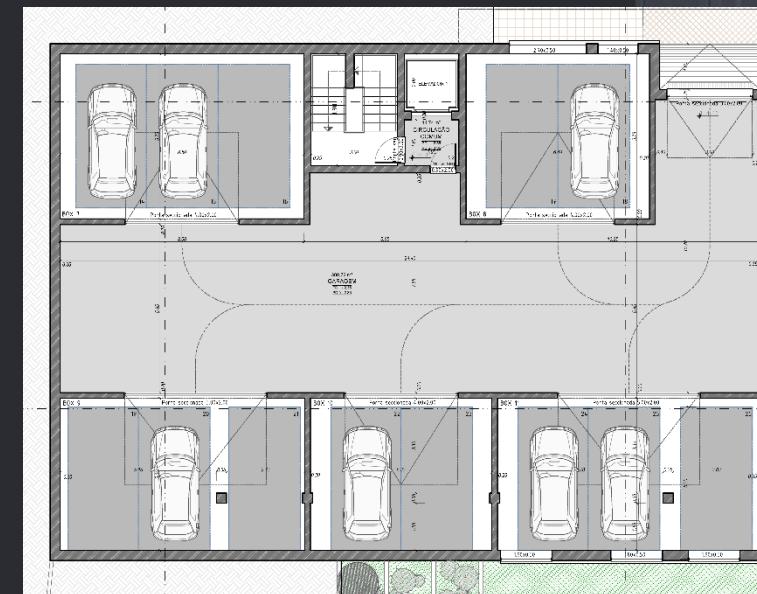
# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja ) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 42

(Piso -1)



Lote 43

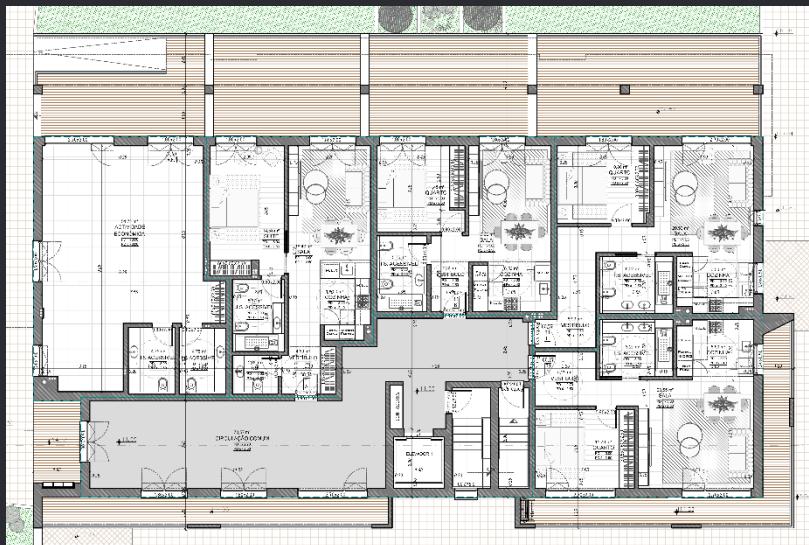
Terracos  
do  
Moulin

Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...



# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja ) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 42



Lote 43

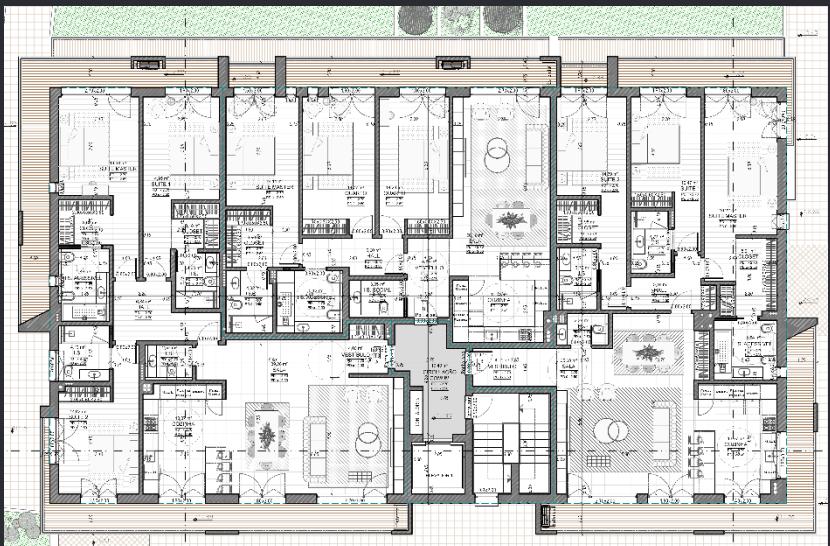
**(Piso 0 – R/c)**

Terracos  
do  
Moulin



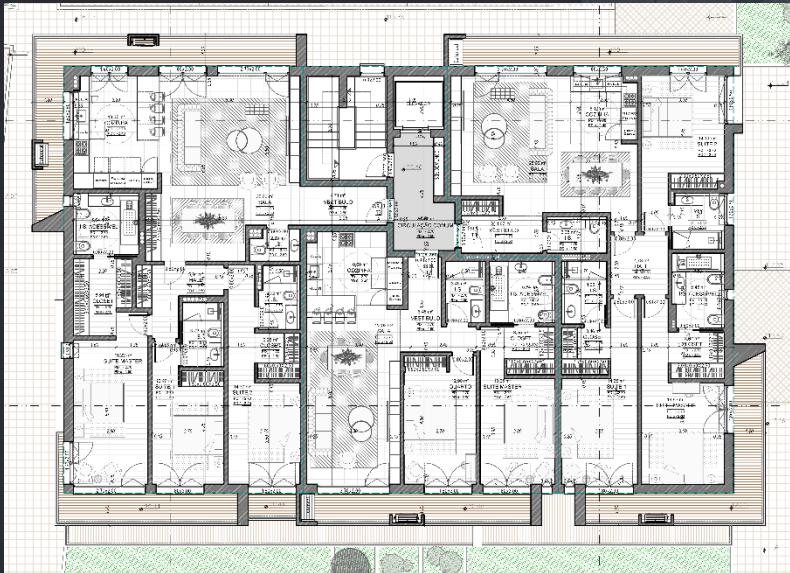
# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja ) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 42

(Piso 1)



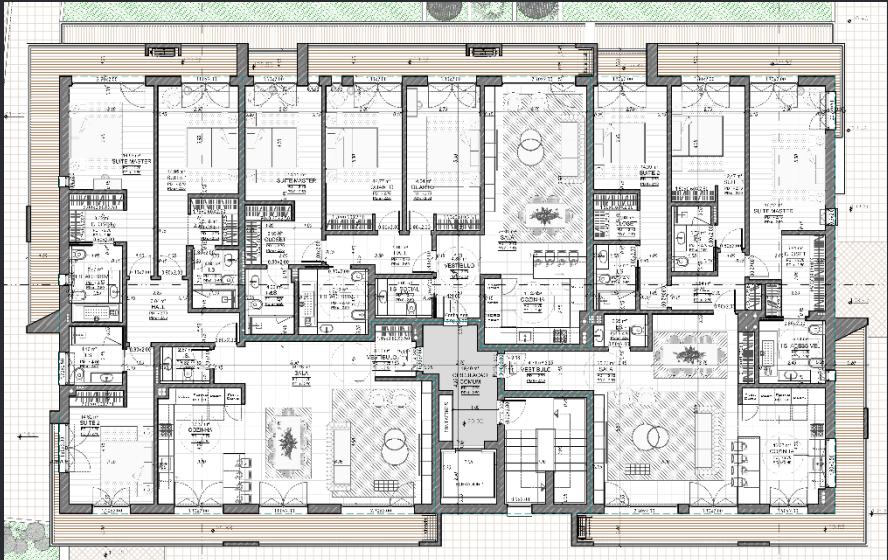
Lote 43

Terracos  
do  
Moulin

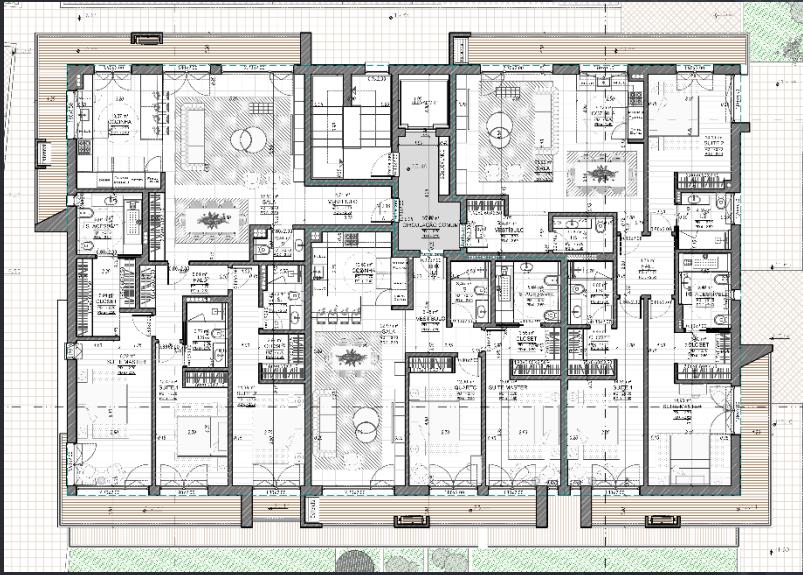


# Plantas dos projetos

$$(13 \text{ fogos} + 1 \text{ loja}) + (10 \text{ fogos} + 1 \text{ loja})$$



Lote 42



Lote 43

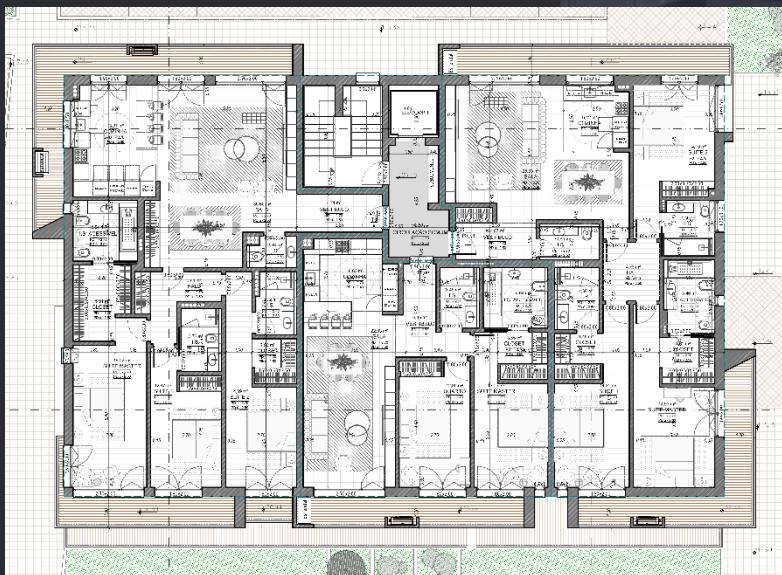
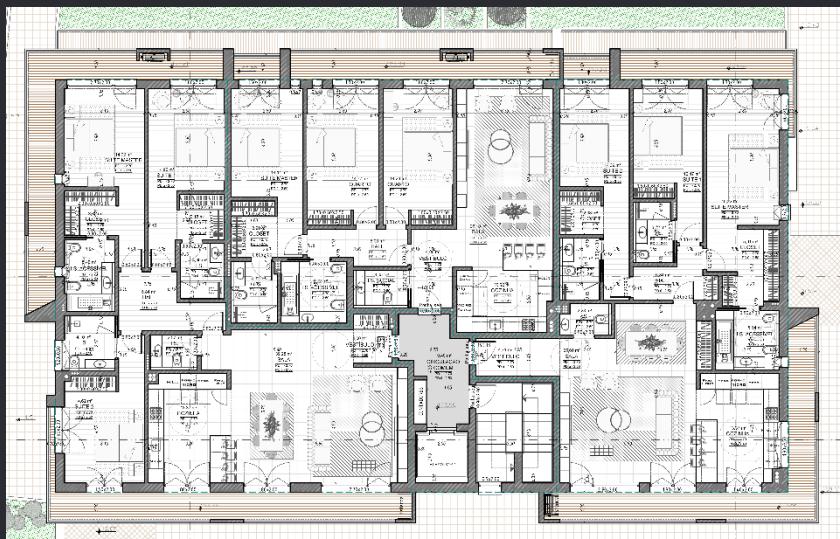
(Piso 2)

# Terracos do Moulin



# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja ) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 42

**(Piso 3)**

Lote 43

Terracos  
do  
Moulin



# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja ) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 42



Lote 43

**(Alçado Principal)**

Terracos  
do  
Moulin



# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 42

(Alçado Posterior)

Lote 43

Terracos  
do  
Moulin



# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 42

(Alçado Lateral Esqº)

(Alçado Lateral Dtº)

Terracos  
do  
Moulin



# Plantas dos projetos

(13 fogos + 1 loja) + ( 10 fogos + 1 loja)



Lote 43

(Alçado Lateral Esqº)

(Alçado Lateral Dtº)

Terracos  
do  
Moulin

Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...

# ESTUDO RENTABILIDADE

LOTE 42  
e  
LOTE 43

Terracos  
do  
Moulin





APARTAMENTOS							VALORES	
LOTE	PISO	FRAÇÃO	TIPOLOGIA	ÁREA (m2)	VARANDA (m2)	ESTACIONAMENTO TIPO	VENDA	VENDA/m2
42	0		Comércio	73	-	BOX	250 000€	3 443,53 €
	0	T1A	T1	59	-	BOX	205 000€	3 501,88 €
	0	T1B	T1	49	-	BOX	180 000€	3 699,90 €
	0	T1C	T1	61	-	BOX	215 000€	3 549,61 €
	0	T1D	T1	60	21	BOX	215 000€	3 567,28 €
	1	T3A	T3	154	37	BOX	490 000€	3 184,92 €
	1	T3B	T3	121	12	BOX	390 000€	3 221,54 €
	1	T3C	T3	149	31	BOX	475 000€	3 185,14 €
	2	T3A	T3	154	37	BOX	490 000€	3 184,92 €
	2	T3B	T3	121	12	BOX	395 000€	3 262,84 €
	2	T3C	T3	149	31	BOX	475 000€	3 185,14 €
	3	T3A	T3	154	37	BOX	495 000€	3 217,42 €
	3	T3B	T3	121	12	BOX	400 000€	3 304,15 €
	3	T3C	T3	149	31	BOX	480 000€	3 218,67 €
43	0		Comércio	100	-	BOX	330 000€	3 294,07 €
	0		T3	146	13	BOX	465 000€	3 176,88 €
	1		T3	149	29	BOX	475 000€	3 185,14 €
	1		T2	89	10	BOX	300 000€	3 378,38 €
	1		T3	134	27	BOX	430 000€	3 220,25 €
	2		T3	149	29	BOX	475 000€	3 185,14 €
	2		T2	90	10	BOX	305 000€	3 407,44 €
	2		T2	124	27	BOX	405 000€	3 267,97 €
	3		T3	149	29	BOX	480 000€	3 218,67 €
	3		T2	90	10	BOX	305 000€	3 407,44 €
	3		T2	124	27	BOX	405 000€	3 267,97 €
VALOR TOTAL VENDA DOS APARTAMENTOS				9 530 000€				



# Apuramento da Rentabilidade

LOTES 42 E 43	ÁREA BRUTA DE CONSTRUÇÃO (m <sup>2</sup> )	CUSTO DE CONSTRUÇÃO/ m <sup>2</sup>	SUB-TOTAL CUSTO CONSTRUÇÃO
VALOR DE CONSTRUÇÃO - HABITAÇÃO	5 276	800,00€	5 191 584,00 €
CUSTOS ESTIMADOS DE LICENÇAS			15 000,00 €
VALOR VENDA PROJETO			800 000,00 €
CUSTO TOTAL PROJETO			6 006 584,00 €
VALOR TOTAL DA VENDA DOS APARTAMENTOS			<b>9 530 000,00 €</b>
COMISSÃO MEDIAÇÃO (5%+IVA)			<b>586 095,00 €</b>
RENTABILIDADE (%)			<b>30,82 %</b>
RENTABILIDADE (€)			<b>2 937 321,00 €</b>

Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...

# PROJETO 3D

**LOTE 42**  
e  
**LOTE 43**

Terracos  
do  
Moulin



Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...

Lote 42



Lote 43



Terracos  
do  
Moulin



Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...



Lote 42



Lote 43



Terracos  
do  
Moulin

Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...

Lote 42



Lote 43



Terracos  
do  
Moulin



Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...

Lote 42



Lote 43



Terracos  
do  
Moulin



Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...



Terracos  
do  
Moulin

Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...



Terracos  
do  
Moulin



# Quem somos?

- ❖ xx Consultores;
- ❖ 5 pessoas de staff e apoio;
- ❖ Parceria entre empresas portuguesas e suíças para dinamização das vendas;
- ❖ Experiência na venda em planta;
- ❖ Intermediação de crédito;





# Marketing:

- ❖ Reforço do destaque em 120 portais imobiliários internacionais e nacionais;
- ❖ Cruzamentos diários dos imóveis com potenciais compradores;
- ❖ Partilha da venda com outros players do Mercado;
- ❖ Financiamento bancário até 90% do valor do imóvel (protocolos com condições especiais);
- ❖ Criação de Flyers a promocionar o empreendimento;
- ❖ Base de dados alargada de Compradores com interesse na zona;



# Marketing:

- ❖ Investimento em Marketing Digital;
- ❖ Criação de site dedicado;
- ❖ Promoções geolocalizadas via Facebook e Instagram;
- ❖ Vídeo dos Apartamentos a colocar Online;
- ❖ Promoções/Destaques em Redes Sociais;
- ❖ Divulgação junto da comunidade Portuguesa na Suiça;
- ❖ Divulgação do Empreendimento nas maiores Empresas da zona;
- ❖ Colocação de stand de vendas no local com presença 7 dias por semana de consultores;





# Proposta de Comissionamento:

- ❖ Tendo em conta o que apresentamos anteriormente, propomos um comissionamento de 5% + IVA sobre o valor de venda de cada fração.
- ❖ Caso o cliente pague 10% no CPCV, o valor acima indicado deverá ser pago integralmente;
- ❖ Caso seja menor que 10% será cobrado proporcionalmente até que o valor de sinal atinja os 10%;



Terracos  
do  
Moulin

Vialonga, onde o horizonte se alonga e prolonga...