

PROJETO

Loteamento residencial
Residential development

HABITAR

Moradias isoladas · Lotes 580 m²
Villas · From 580 sqm

LOCALIZAÇÃO

Moita, Lisboa e Vale do Tejo
30 min de Lisboa / from Lisbon

MGVT

Magazine Loteamento Várzea Tejo

05/2026

Edição de Lançamento
Launch Edition

Entre Lisboa e o Estuário do Tejo



Ama Grupo Imobiliário®

Loteamento Várzea Tejo
Moradias unifamiliares, Moita
Detached villas in Moita

Promotor · Developer
© Alexandre, Miguel & Alves, Unipessoal, Lda

Todos os direitos reservados. Nenhuma parte desta publicação pode ser reproduzida, armazenada ou transmitida, por qualquer meio, sem autorização prévia.
All rights reserved. No part of this publication may be reproduced, stored or transmitted, in any form or by any means, without prior permission.

Maio 2026 - 1.ª edição
May 2026 - 1st Edition



MGVT

Loteamento Várzea Tejo

Moradias unifamiliares isoladas em lotes a partir de 580 m², com jardim, piscina e zonas de lazer exteriores, na Moita, a 30 minutos de Lisboa.

Detached villas on lots from 580 sqm, with garden, pool and outdoor areas, in Moita, just 30 minutes from Lisbon.

- | | |
|----|---|
| 01 | Contexto territorial
Territorial context |
| 02 | Enquadramento de mercado
Market context |
| 03 | Acessibilidade e localização
Accessibility and location |
| 04 | Visão territorial
Site vision |
| 05 | Implantação
Masterplan |
| 06 | Dados do projeto
Project data |
| 07 | Organização espacial
Layout |
| 08 | Arquitetura e materialidade
Architecture and materiality |
| 09 | Interiores
Interiors |
| 10 | Plantas
Floor plans |
| 11 | Acabamentos
Finishes |
| 12 | Contactos
Contacts |



Contexto territorial | Territorial context

ENTRE LISBOA E O ESTUÁRIO DO TEJO BETWEEN LISBON AND THE TAGUS ESTUARY

A Moita está situada num território estratégico, próximo de Lisboa e de Setúbal, o que oferece várias possibilidades de mobilidade, trabalho e quotidiano.

Conhecida pelo ambiente tranquilo e pela proximidade ao estuário do Tejo, beneficia também de uma relação próxima com a paisagem aberta e com atividades ao ar livre.

Neste contexto, a Várzea do Tejo afirma-se num lugar que combina acessibilidade, calma e uma escala de vida mais equilibrada.

Moita is set in a strategic location, close to Lisbon and Setúbal, offering strong connections for daily life, work and mobility.

Known for its calm atmosphere and its proximity to the Tagus estuary, it also benefits from an open landscape and easy access to outdoor activities.

Within this context, Várzea do Tejo is set in a place that combines accessibility, calm and a more balanced way of living.



UM NOVO CONTEXTO PARA HABITAR EM LISBOA E VALE DO TEJO

A NEW CONTEXT FOR LIVING IN LISBON AND THE TAGUS VALLEY

Num mercado residencial mais exigente, a decisão de compra já não depende apenas da localização, da área ou da imagem do projeto. Hoje, segurança, privacidade, tranquilidade e confiança no lugar têm cada vez mais peso.

Ao mesmo tempo, procura-se mais do que uma casa. Procura-se uma forma de viver com mais estabilidade, maior ligação ao exterior e melhor qualidade de vida no dia a dia.

É neste contexto que Lisboa e Vale do Tejo ganham nova relevância.

In a more demanding housing market, the buying decision no longer depends only on location, size or the image of the project. Today, safety, privacy, tranquillity and confidence in the place matter more than ever.

At the same time, people are looking for more than a house. They are looking for a way of living with greater stability, a stronger connection to outdoor space and a better quality of daily life.

It is in this context that Lisbon and the Tagus Valley are becoming more relevant.

Setúbal lidera nos preços. Lisboa e Porto sobem.

Preços medianos de habitações premium idealista/data Q1 2026

PREÇO MEDIANO	DISTRITO	VAR. ANUAL
1.980.000 €	Setúbal	n/d
1.800.000 €	Lisboa	+1%
1.500.000 €	Faro	0%
1.500.000 €	Madeira	n/d
1.500.000 €	Porto	+4%
1.200.000 €	Braga	n/d
1.125.000 €	Leiria	-18%

**QUANDO A OFERTA É LIMITADA,
OS PROJETOS CERTOS GANHAM MAIS VALOR**

**WHEN SUPPLY IS LIMITED,
THE RIGHT PROJECTS BECOME MORE VALUABLE**

Num mercado mais seletivo, este desequilíbrio entre procura e oferta valoriza projetos bem implantados, com qualidade construtiva e visão de longo prazo.

In a more selective market, this imbalance between demand and supply increases the value of well-positioned projects, with strong construction quality and a long-term vision.

LISBOA

Procura | Demand

+14%

Oferta | Supply

-37%

SETÚBAL

Procura | Demand

+43%

Oferta | Supply

+1%

Acessibilidades | Accessibility

DISTÂNCIAS E TEMPOS **DISTANCES AND TRAVEL TIMES**

A Várzea do Tejo beneficia de uma ligação clara a Lisboa e ao território envolvente, combinando proximidade, acessibilidade e uma escala de vida mais equilibrada.

Várzea do Tejo benefits from clear connections to Lisbon and the surrounding area, combining proximity, accessibility and a more balanced way of living.

LISBOA - PONTE 25 DE ABRIL

Distância Distance	Tempo Time
30 km	25 min

LISBOA - P. VASCO GAMA

Distância Distance	Tempo Time
28 km	25 min

AEROPORTO

Distância Distance	Tempo Time
34 km	27 min

SERRA DA ARRÁBIDA

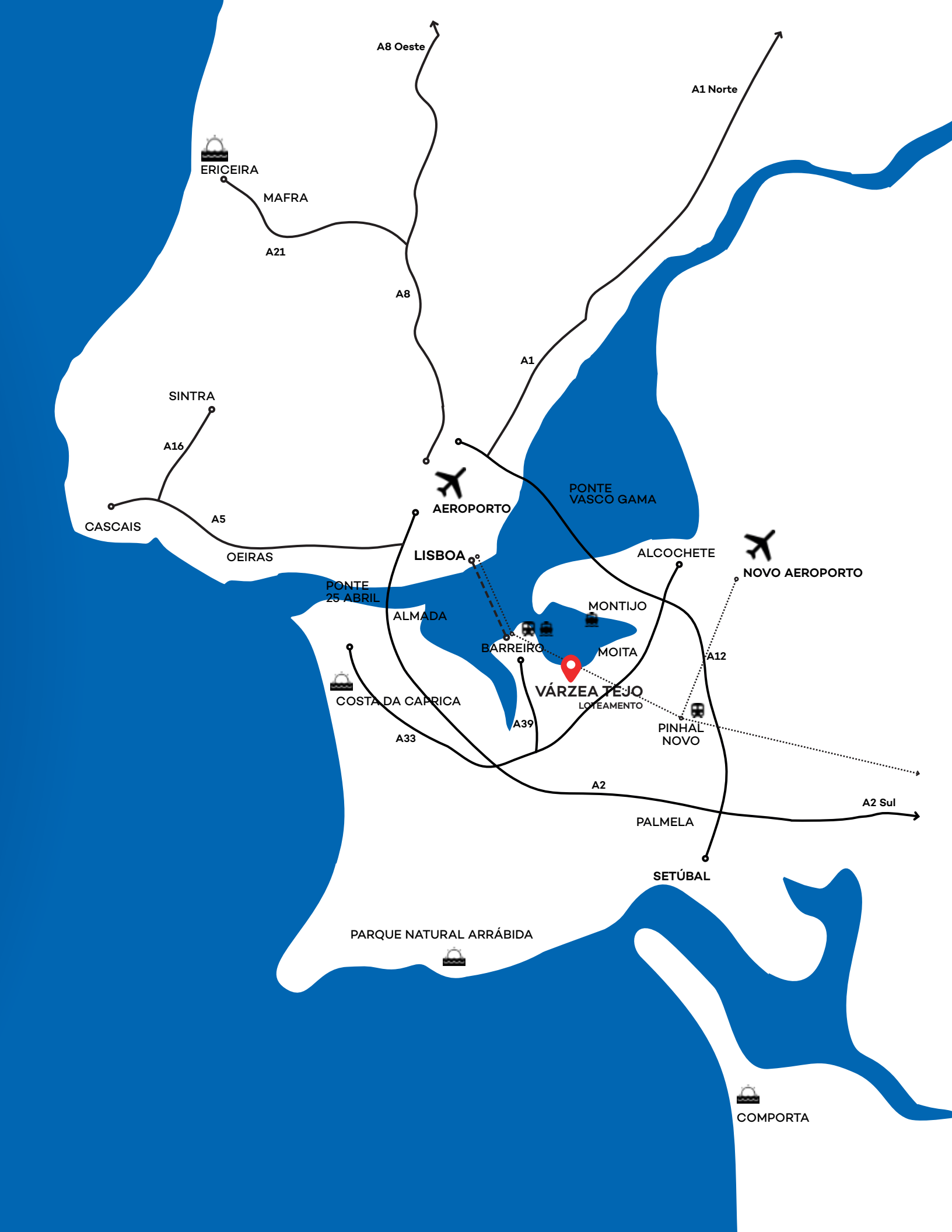
Distância Distance	Tempo Time
20 km	30 min

COSTA DA CAPARICA

Distância Distance	Tempo Time
32 km	30 min

PORTINHO DA ARRÁBIDA

Distância Distance	Tempo Time
31 km	38 min



Visão territorial | Site Vision

UM TERRITÓRIO COM FUTURO

A implantação parte da leitura do território e organiza uma nova frente habitacional com clareza, escala e relação com a envolvente.

A PLACE WITH A FUTURE
The masterplan organises the site and creates a new residential area with clarity, good proportions and a strong connection to its surroundings.





Levantamento topográfico | Land survey

MASTERPLAN IMPLANTAÇÃO E LEVANTAMENTO

Os conceitos das casas deste loteamento refletem mudanças relevantes na forma como hoje se habita, aceleradas pela experiência da pandemia.

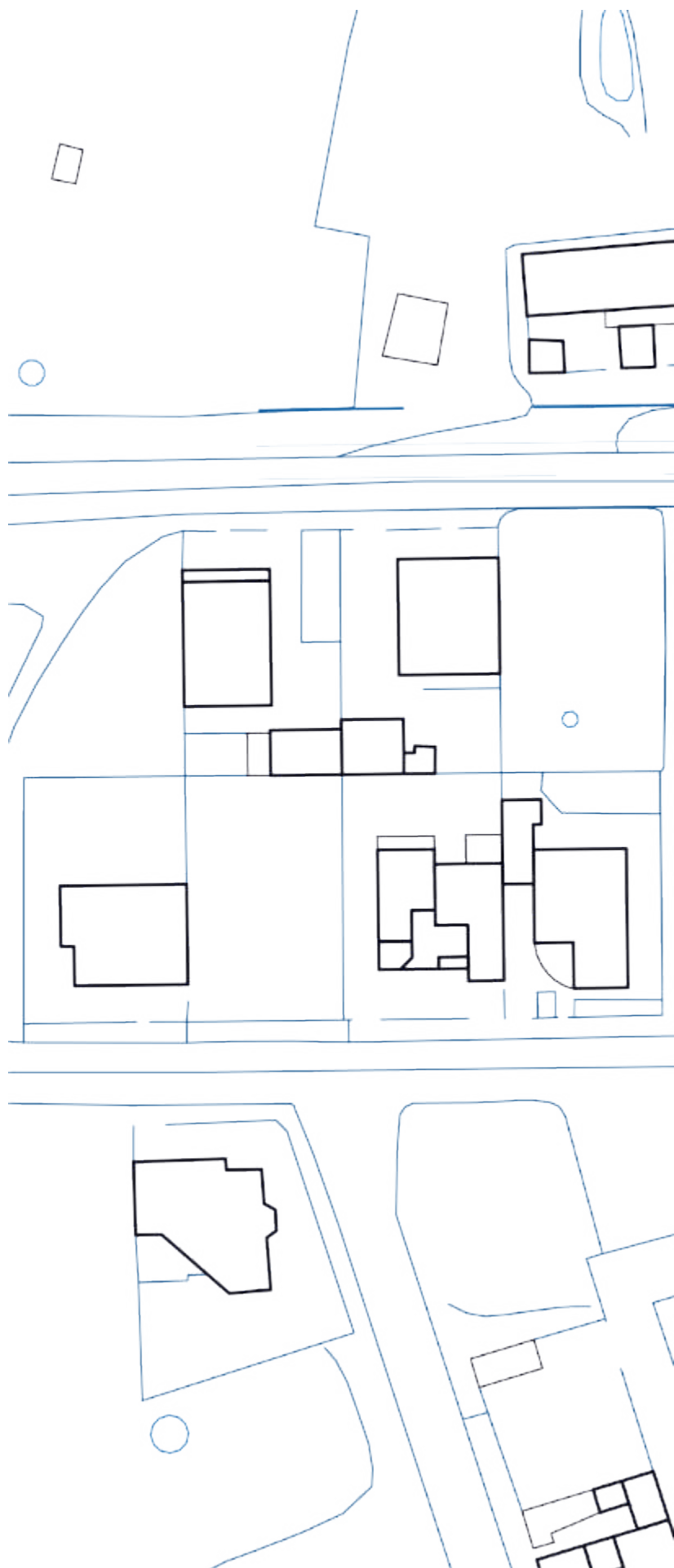
As habitações foram pensadas com espaços mais multifuncionais, capazes de acomodar trabalho, estudo, reuniões e uma utilização mais flexível no cotidiano.

As áreas exteriores assumem também um papel central. Áreas ao ar livre valorizadas e desenhadas como espaços de lazer e permanência contribuem para maior conforto, segurança e qualidade de vida.

The houses in this development reflect significant changes in the way people live today, reinforced by the experience of the COVID-19 pandemic.

They were designed with more multipurpose spaces, able to accommodate work, study, meetings and a more flexible use in everyday life.

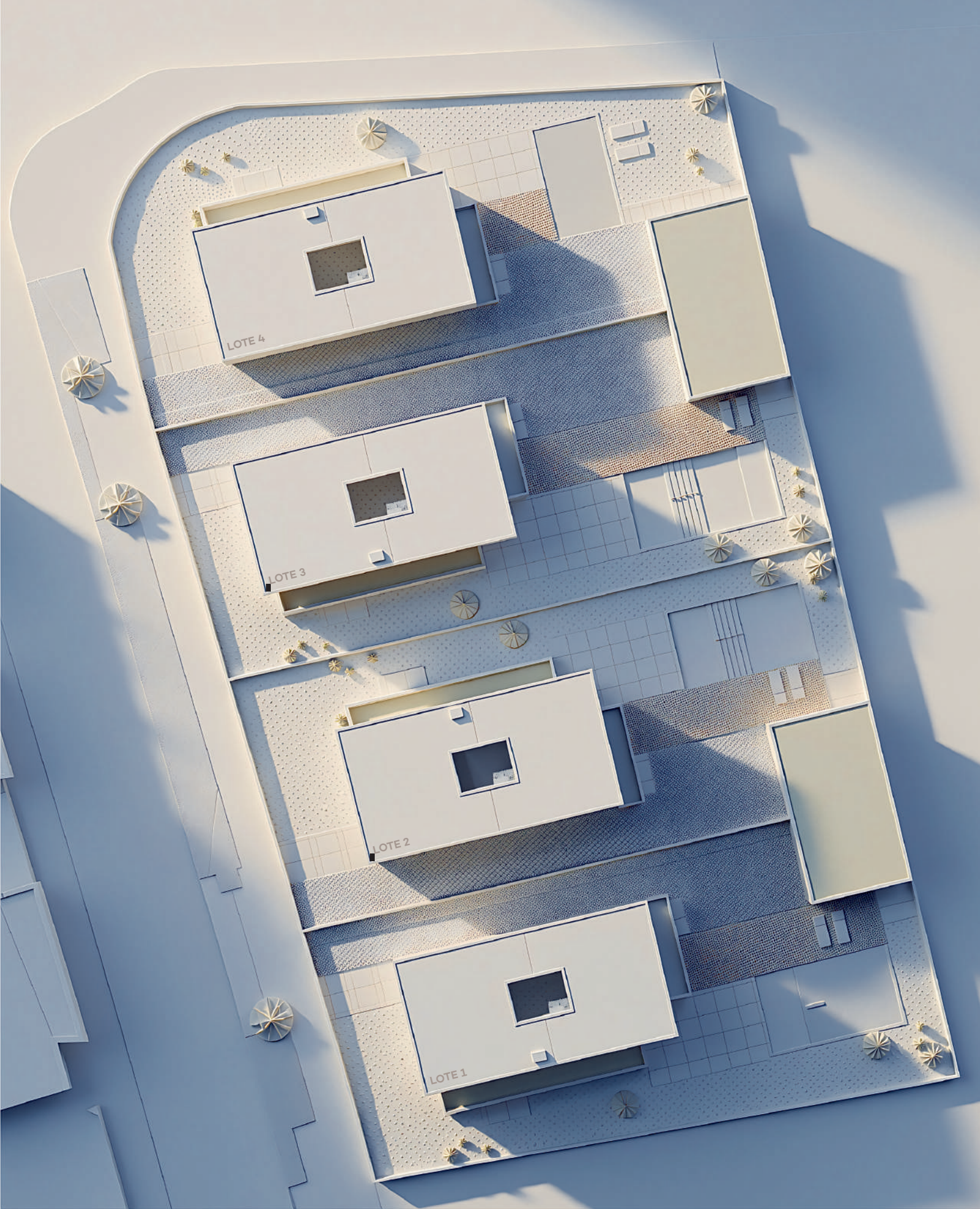
Outdoor areas also play a central role. Valued and carefully designed exterior spaces for leisure and permanence contribute to greater comfort, security and quality of life.



Dados do Projecto | Project Data

CARACTERÍSTICAS PRINCIPAIS
KEY FEATURES

	LOTE 1	LOTE 2	LOTE 3	LOTE 4	
Área do lote (m²)	582,34	562,56	574,48	577,39	Plot area (sqm)
Implantação (m²)	139,65	139,65	139,65	139,65	Building footprint (sqm)
Área bruta (m²)	278,81	278,81	278,81	278,81	Gross floor area (sqm)
Piso 0 (m²)	161,59	161,59	161,59	161,59	Ground floor (sqm)
Piso 1 (m²)	117,22	117,22	117,22	117,22	First floor (sqm)
Garagem (m²)	34,44	34,44	34,44	34,44	Garage (sqm)
Piscina (m²)	38,50	38,50	38,50	38,50	Swimming pool (sqm)
Nº pisos	2	2	2	2	Number of floors
Acima do solo	2	2	2	2	Above ground
Abaixo do solo	0	0	0	0	Below ground
Área permeável (m²)	269,27	249,49	261,41	264,32	Permeable area (sqm)
Área impermeável (m²)	313,07	313,07	313,07	313,07	Impermeable area (sqm)
Índice impermeabilização	0,53	0,55	0,55	0,55	Impermeability ratio
Cércea (m)	6,36	6,36	6,36	6,36	Building height (m)
Volumetria (m³)	1.005,60	1.005,60	1.005,60	1.005,60	Volume (m³)
Estacionamento (nº)	2	2	2	2	Parking spaces (no.)





Conceito Arquitetónico | Architectural Concept

ORGANIZAÇÃO ESPACIAL **SPATIAL ORGANISATION**

As moradias foram desenhadas a partir de uma lógica de simplicidade e eficiência, onde a forma resulta diretamente do uso e da organização dos espaços. A implantação privilegia a leitura clara dos volumes, a relação entre interior e exterior e a criação de percursos intuitivos.

A distribuição funcional estrutura-se em torno das atividades essenciais do quotidiano, garantindo fluidez entre zonas sociais e privadas. A geometria é contida, com uma linguagem arquitetónica contemporânea, rigorosa e intemporal.

A ligação ao exterior é reforçada através de vãos amplos e de uma continuidade material entre espaços, promovendo a entrada de luz natural e uma vivência equilibrada.

The houses were designed with a focus on clarity, efficiency and adaptability. The architectural form follows function, using a simple geometry and a clear organisation of spaces.

The layout is structured around daily activities, ensuring a smooth transition between social and private areas. The architectural language is contemporary and restrained, aiming for a timeless expression.

The connection between interior and exterior is strengthened through large openings and material continuity, allowing natural light to enter and supporting a balanced living environment.

Composição volumétrica | Volumetric composition



Frente urbana | Urban frontage





A seleção de materiais reforça a leitura do conjunto.
A pedra, a madeira e o vidro são aplicados com continuidade e precisão construtiva.

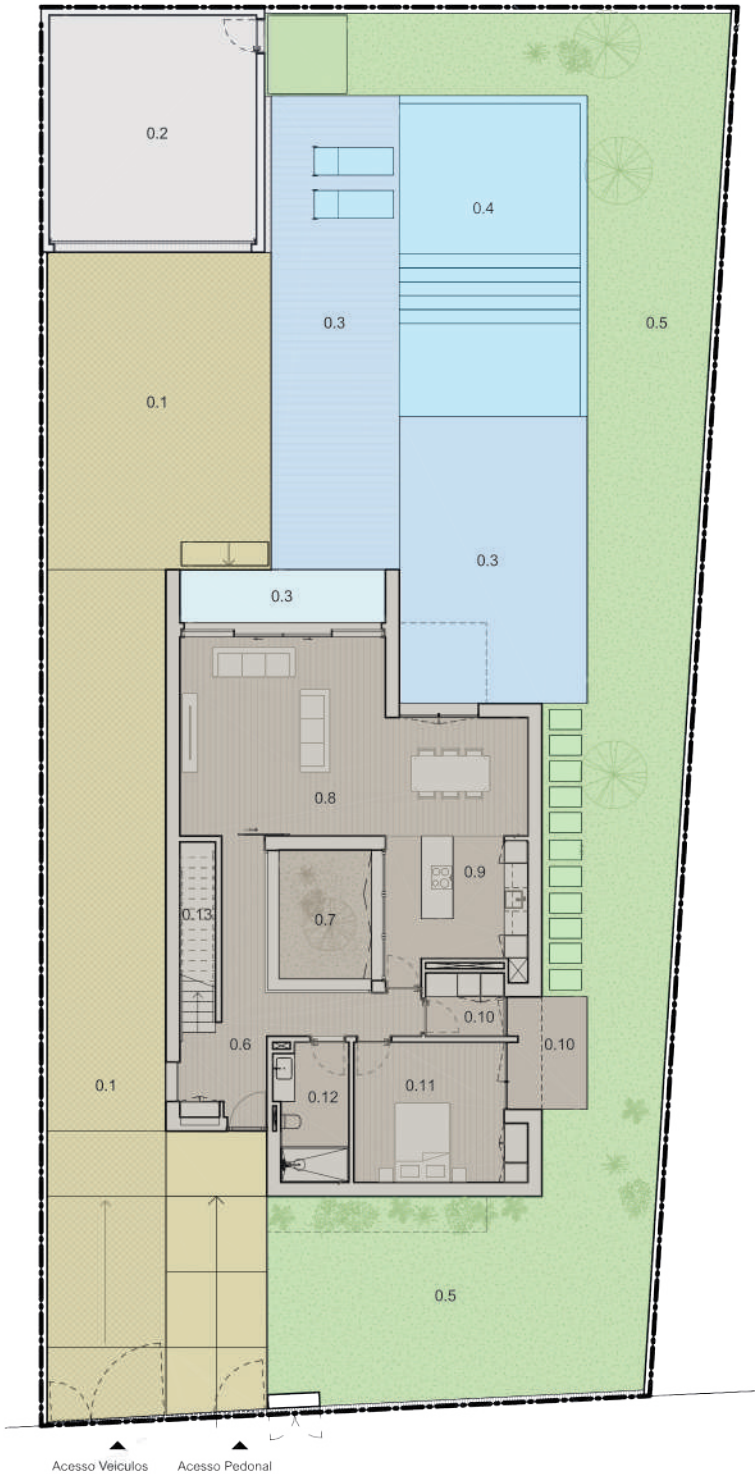
Material selection reinforces the overall reading.
Stone, wood and glass are applied with continuity and construction precision.

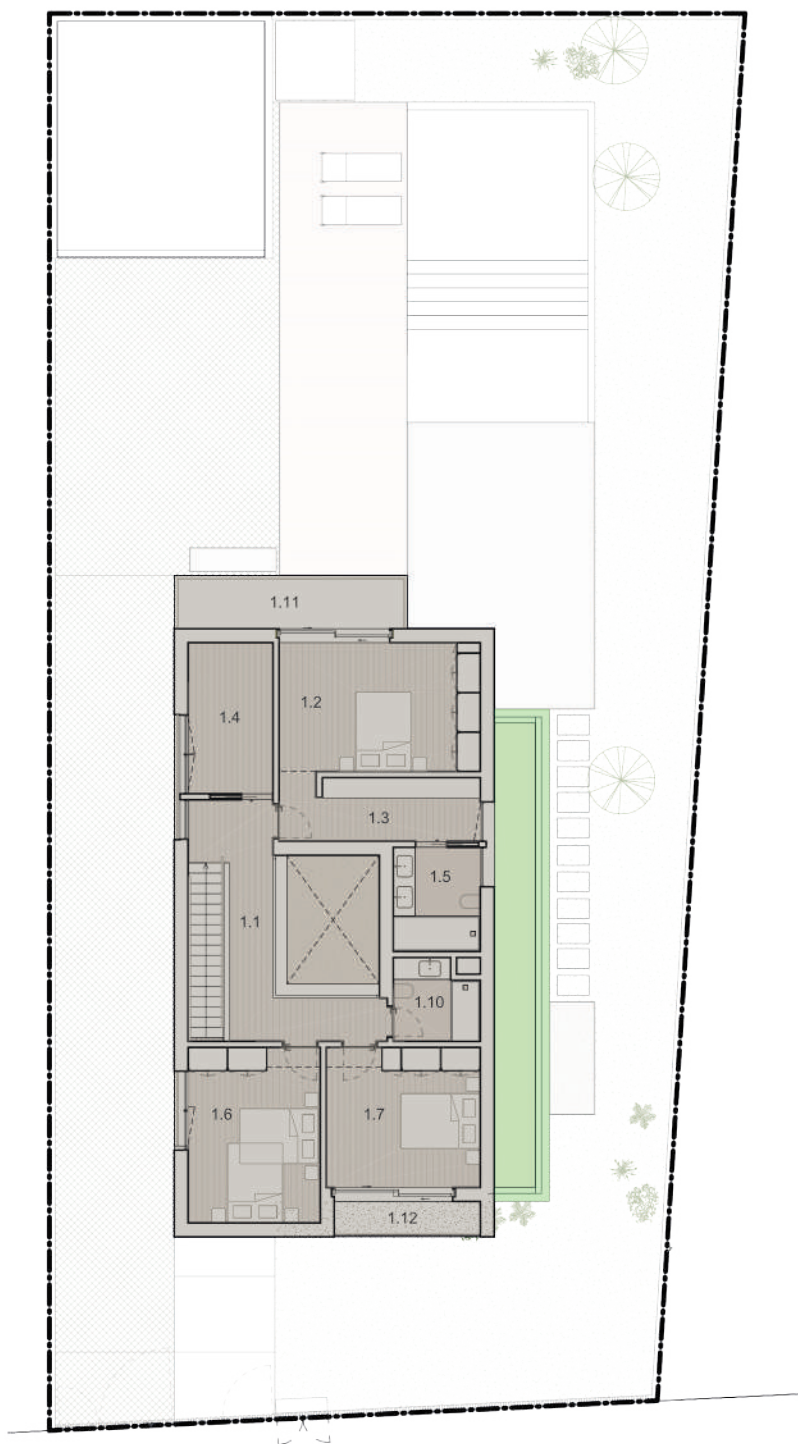


PLANTA PISO 0 e 1
GROUND AND FIRST FLOOR PLAN



		Área útil (m²/ sqm)
0.1	Pedonal Estacionamento Parking	128,96
0.2	Garagem Garage	30,44
	Área exterior Outdoor area	111,80
0.3	Zonas estar Living area	73,30
0.4	Piscina Pool	38,50
0.5	Jardim Garden	161,43
	Piso 0 Ground floor	109,23
0.6	Circulação Circulation	15,05
0.7	Pátio Courtyard	7,66
0.8	Sala Living room	37,01
0.9	Cozinha Kitchen	14,79
0.10	Lavandaria + Zona de Estendal Laundry + Drying area	9,10
0.11	Quarto 1 Bedroom 1	14,39
0.12	W.C. 1 Bathroom 1	6,28
0.10	Área técnica Technical area	4,95





	Área útil (m ² / sqm)
Piso 1	122,31
First Floor	
1.1 Circulação Circulation	11,60
1.2 Suite Master Bedroom	18,43
1.3 Vestiário Closet	6,55
1.4 Escritório office	8,25
1.5 W.C. 2 Bathroom 1	5,82
1.6 Quarto 2 Bedroom 2	14,91
1.7 Quarto 3 Bedroom 2	13,84
0.10 W.C. 2 Bathroom 1	4,25
0.11 Quarto 1 Bedroom 1	14,39
0.12 Varanda Balcony	7,96
0.13 Varanda Balcony	3,32
0.5 Jardim Garden	12,99



Interiores | Interiors

LUZ, MATERIALIDADE E FORMA **LIGHT, MATERIALITY AND FORM**

O interior caracteriza-se por uma abordagem minimal e funcional, em que cada elemento responde a uma lógica clara. A organização espacial privilegia a simplicidade, a proporção e a continuidade entre superfícies. A luz natural estrutura o espaço e reforça a leitura dos materiais, definindo uma atmosfera equilibrada. A relação entre luz, materialidade e forma orienta o conjunto, assegurando clareza e coerência.

The interior is defined by a minimal and functional approach, where each element follows a clear logic. The spatial organisation focuses on simplicity, proportion and continuity between surfaces. Natural light shapes the space and highlights the materials, creating a balanced atmosphere. The relationship between light, materiality and form guides the overall composition, ensuring clarity and consistency.







SISTEMA MATERIAL E ATMOSFERA **MATERIAL SYSTEM AND ATMOSPHERE**

A seleção de materiais estrutura o projeto a partir de uma paleta neutra, onde madeira, pedra e tons minerais definem continuidade entre interior e exterior.

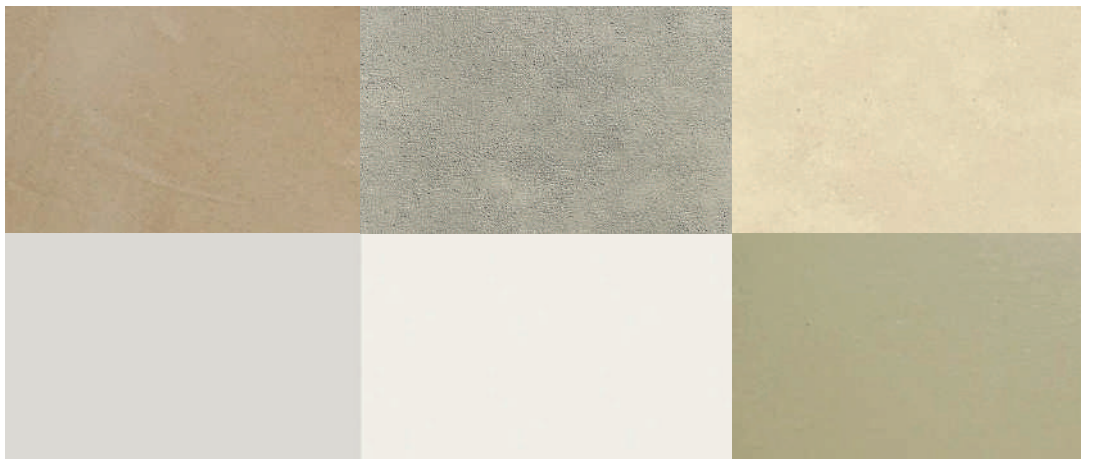
Mais do que uma escolha estética, trata-se de um sistema que responde à durabilidade, ao conforto e à clareza construtiva.

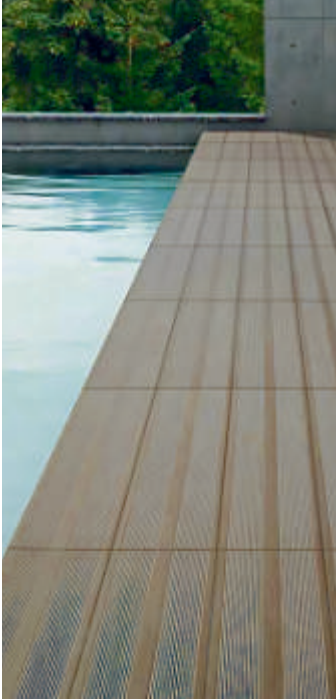
Superfícies, texturas e luz natural articulam-se para reforçar a leitura do espaço, assegurando uma atmosfera equilibrada, funcional e intemporal.

Material selection structures the project through a neutral and consistent palette, where wood, stone and mineral tones define continuity between interior and exterior

More than an aesthetic choice, it is a system that responds to durability, comfort and construction clarity.

Surfaces, textures and natural light work together to reinforce spatial reading, ensuring a balanced, functional and timeless atmosphere.





0827



0829



0837



0839



0847



0849





Ama Grupo Imobiliário®

Promotor · Developer
© Alexandre, Miguel & Alves, Lda

Contacto · Contact
Telefone · Phone
+351 912531490 · +351 965821957

Email
info@ama.com.pt

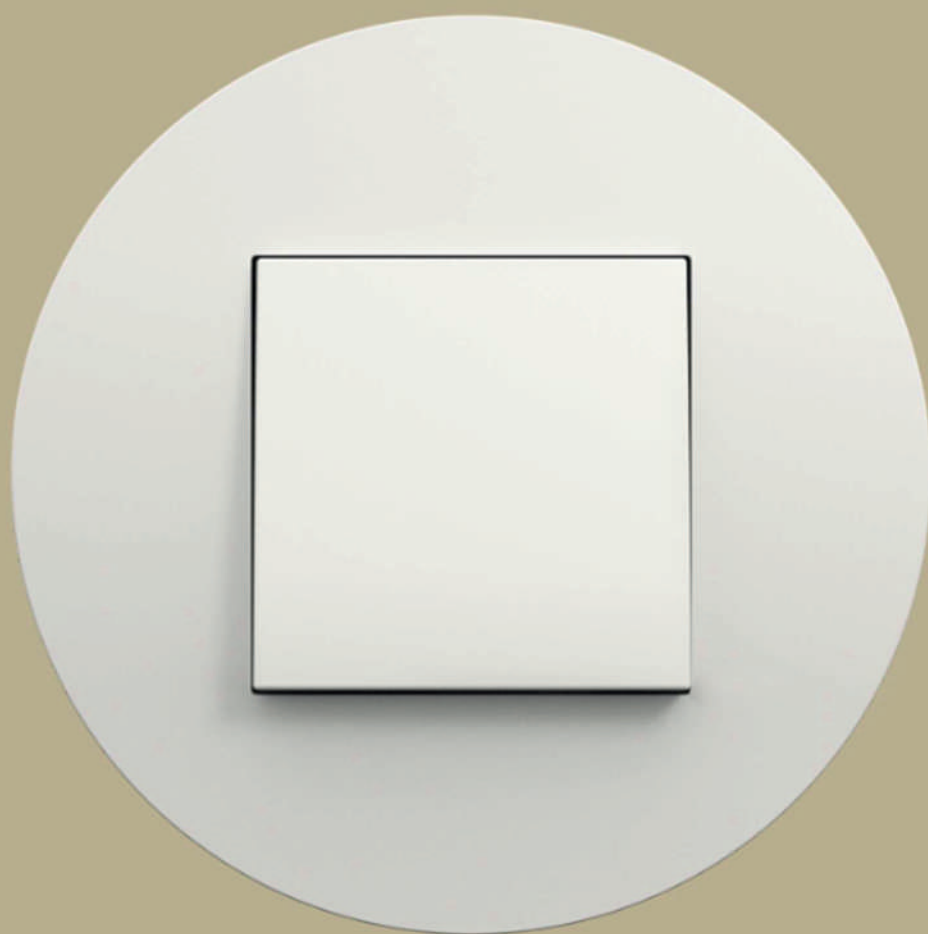
Website
ama.com.pt

Lisboa e Vale do Tejo, Portugal

Toda a informação contida nesta brochura é meramente indicativa e poderá ser alterada por razões técnicas e/ou comerciais.
Os elementos apresentados não são vinculativos e podem estar sujeitos a alterações.
Este documento não constitui um compromisso contratual.

All information contained in this brochure is for informational purposes only and may be subject to change for technical and/or commercial reasons.
The elements presented are non-binding and may be altered.
This document does not constitute a contractual agreement.





Building a better life.