POPPYS

MAIS
PESSOAS
MELHORES
HISTÓRIAS

QUINTA DO CONDE HOUSE

Primeiro o território. Depois a porta.

Estudo de implantação

Regiões · ruas · imóveis · operação

10 outubro 2026



Pesquisa documental e seleção condicionada à validação do imóvel.

POPPYS

MAIS FAMÍLIAS.
MAIS BOAS VISITAS.

Uma base residencial real.

28 089
habitantes

14,22 km²
Quinta do Conde · Censos 2021

A proximidade às famílias favorece repetição. A população da freguesia não equivale a clientes da loja: o raio de captação, os percursos e a frequência de compra precisam de medição.



Fonte: Câmara Municipal de Sesimbra / Censos 2021 [S1].

POPPYS

O regresso a casa conta.

60%
automóvel

24%
transporte público

15%
a pé



O PMUS identifica **forte pendularidade.** O jantar familiar e a recolha no regresso merecem prioridade. O almoço exige comércio e emprego próximos; não deve ser dimensionado apenas pela população residente.

Fonte: PMUS Quinta do Conde, dados de 2021 [S2]. Percentagens arredondadas.

POPPYS

Famílias compram. Jovens divulgam.

Famílias · jantar e fim de semana
Jovens · encontro e partilha
Trabalhadores · almoço e recolha

Crianças influenciam a escolha; os adultos decidem o gasto. Combinar conveniência, valor percebido e uma sala confortável. O público é amplo, mas cada ocasião exige uma resposta simples.



POPPYS

QUINTA DO CONDE PORTUGAL

As regiões, por ordem.

1. **Centro comercial consolidado**
Avenida Principal, Liberdade e Mercado.

2. **Cova dos Vidros**
Residência, compras e serviços.

3. **Quinta do Conde II / Aliados**
Proximidade com seleção rigorosa da porta.

4. **Pinhal do General / Boa Água**
Alternativa de bairro, sujeita a microfluxo.



IMAGEM ILUSTRATIVA · NÃO REPRESENTA O LOCAL

Priorização analítica [S1–S4]. Não corresponde a fronteiras administrativas.

POPPYS

QUINTA DO CONDE
PORTUGAL

ESTUDO DE INVESTIMENTO

P0: procurar a frente certa.

Avenida Principal
Continuidade de comércio e serviços.

Avenida da Liberdade
Ligação entre residência e consumo local.

Cova dos Vidros / Norton de Matos
Compras frequentes e regresso a casa.

A melhor avenida só ganha se a porta tiver visibilidade, acesso e paragem possíveis.



IMAGEM ILUSTRATIVA · NÃO REPRESENTA O LOCAL

Eixos apoiados no diretório municipal, âncoras e PMUS [S2–S5].
Ordem analítica.

POPPYS

P1:

perto do fluxo, com custo controlado.

Mercado / Rua Manuel de Arriaga
Rua da Fraternidade / Rua da Esperança
Rua Basílio Teles

Priorizar ligações curtas aos eixos P0, visibilidade desde a esquina e percurso pedonal contínuo. Ser perpendicular não basta: medir desvio, travessias e facilidade de recolha.



POPPYS

A âncora ajuda.
A combinação sustenta.



Residência + supermercado + serviços

Continente na Norton de Matos; comércio local e Mercado; Pingo Doce na Cova dos Vidros.

Burger King e o polo BPlanet disputam conveniência. Cafés, pastelarias e takeaway competem pela mesma refeição. Estar perto exige diferenciação, não prova procura suficiente.

Fontes: operadores, município e anúncio Positive [S3–S7]. *Distâncias e quotas não medidas.*

POPPYS

HOUSE: compacto, familiar, repetível.

100–120 m²
preferenciais

90–180 m²
para triagem de layout

10,50 €
por menu de referência

Menus completos, opções do catálogo para crianças, complementos e recolha rápida. Proposta de canais: 60% sala, 25% takeaway e 15% delivery. Mix de planeamento, sujeito a teste local.



IMAGEM ILUSTRATIVA · NÃO REPRESENTA O LOCAL

POPPYS

Ganhar o almoço e o regresso.

Almoço · 12h–15h
Tarde · 15h–18h
Jantar · 18h–22h

Janelas propostas para observar e testar. Priorizar serviço rápido ao almoço, encontro jovem à tarde e famílias ao jantar. No delivery, medir tempo e qualidade até à porta. Coina e a N10 são acessos, não clientes garamtidos.



Hipóteses operacionais. Carris Metropolitana [S6]; horários comerciais sujeitos a validação.

A procura foi além do portal.

52 perfis locais | **104** consultas de catálogo



Compra e arrendamento, com deduplicação.

C21, KW, Positive, RE/MAX, Área Restrita, F&R, ERA, Janela Virtual, Kasakalma e outras carteiras foram cruzadas. Perfis incluem consultores. Um catálogo vazio não prova ausência de oferta fora da internet.

Pesquisa de 10/10/2026.
Diretório e fontes próprias [S8]. Sem contacto aos anunciantes.

POPPYS

Sete imóveis.
Negócios diferentes.

ESTUDO DE INVESTIMENTO
QUINTA DO CONDE, PORTUGAL



IMAGEM ILUSTRATIVA · NÃO REPRESENTA O LOCAL

A · **Basílio Teles** · 100 m² úteis
€29.995 trespasse + €850/mês

B · **Esperança** · 110 m² úteis
€59.500 trespasse + €750/mês

C · **Cova dos Vidros** · 95,96 m²
€249.000 imóvel + negócio

D · **C21 1072-02742** · 124 m²
Compra **€99.900**; arrendamento possível, renda por confirmar

E · **KW** · 57,4 m² térreo + 59,2 m² cave
RESERVADO NA AGÊNCIA · fora da seleção ativa

F · **Boa Água I** · 66 m² brutos / 44 m² úteis
€700/mês · abaixo do HOUSE padrão

G · **Gago Coutinho, 2578** · 40 m² brutos
€550/mês · abaixo do HOUSE padrão

Seis opções em pesquisa e uma referência reservada. Não são sete pontos aprovados.
Fontes identificadas no estudo · condições contratuais por confirmar · 10/10/2026

A primeira visita tem uma razão.

Basílio Teles ·
62 **pontos**
em 88 avaliáveis

Esperança ·
55 em 88

Cova dos Vidros ·
58 em 88

Há 12 pontos técnicos ainda não avaliados em cada opção. A vence na entrada mais leve e na área útil. C exige compra; B é a alternativa de arrendamento. As notas são julgamento documental, não aprovação.



IMAGEM ILUSTRATIVA · NÃO REPRESENTA O LOCAL

POPPYS

Escolha: Rua Basílio Teles.

100 m² úteis · 150 m² brutos

850 €/mês · trespasse 29 995 €

O anúncio RES_246 declara restaurante equipado, duas salas e esplanadas. Confirmar planta, extração, acessibilidade, licenciamento e contrato. Os 88 lugares anunciados não são a lotação aprovada do HOUSE.



[P1] Invictus / Idealista 35376796 · consulta 10/10/2026. Número de porta não divulgado.

POPPYS

Uma presença POPPYS nesta porta.



Rua Basílio Teles · candidato A

Aplicação visual sobre a fotografia do anúncio.
Preservar acessos, vãos e volumetria. O letreiro depende de projeto e autorização.

POPPYS

A sala deve convidar a voltar.



HOUSE · experiência familiar

Proposta de identidade, mobiliário e iluminação. Manter a leitura dos vãos e a circulação. A lotação e a distribuição final dependem de levantamento e projeto.

POPPYS

Visível também no regresso.



A mesma fachada, ao anoitecer.

Iluminação proposta para leitura do letreiro e entrada.
Verificar encandeamento, vizinhança e horário antes da execução.

POPPYS

B · RUA DA ESPERANÇA

Mais uma porta. A mesma POPPYS.



€59.500 de trespasse + €750/mês

110 m² úteis / 150 m² brutos anunciados.

Alternativa de trespasse com arrendamento.
Mais €29.505 de entrada que A; poupança de renda de €100/mês.

POPPYS



Cem metros têm de funcionar.

Sala e circulação de clientes	40 m²
Produção e expedição	28 m²
Stock e apoio	12 m²
WC e instalações técnicas	20 m²
Total	**100 m²**

Separar recolha, resíduos e abastecimento.
Validar extração até à cobertura, potência, gás, acessibilidade e segurança.

POPPYS



Volume não é lucro.

Menus/dia	120	200	280
Vendas com IVA	37 800 €	63 000 €	88 200 €
Vendas sem IVA	32 907 €	54 846 €	76 784 €
CMV 33%	10 859 €	18 099 €	25 339 €
Saldo parcial	19 898 €	34 597 €	49 295 €

30 dias × ticket 10,50 €.
Hipótese fiscal: 80% das vendas a 13% e 20% a 23%.
Saldo após CMV, renda 850 € e encargos POPPYS 1 300 €.
Faltam todos os restantes custos.

Cenários ilustrativos, não previsão. Não são EBITDA nem lucro líquido.
IVA e mix a validar [B1, S9].

POPPYS

A DRE fecha com documentos.

Royalties fixos · 800 €/mês
Publicidade · 250 € | **Marketing local** · 250 €
Pessoal: soma de salários, encargos e substituições.
Cartões e delivery: contratos e vendas por canal.
Energia, seguros, limpeza e manutenção: orçamentos.
Depois: depreciações, juros e impostos sobre o resultado.
Sem estes dados, lucro e payback ficam por apurar.



CMV de trabalho: 33% das vendas sem IVA. Não transformar royalties em percentagem nem IVA em margem.

POPPYS

O investimento começa antes de abrir.



Implantação HOUSE: 43 000–65 000 €
Trespasse A: 29 995 €

Soma indicativa:
72 995–94 995 €

Acrescem cauções, projetos, fundo de maneio e trabalhos não incluídos.
Auditar o equipamento adquirido para evitar pagar duas vezes.
A faixa de implantação não é orçamento deste imóvel.

[**B1, P1**]. Comparação sem financiamento e sem mapa fiscal de investimento.
Não é preço chave na mão.

POPPYS

Avançar com método.

1. Confirmar condições de A e D: trespasse ou arrendamento.
2. Medir planta, extração, acessos e custo da adaptação.
3. Contar passagem em dois dias úteis e um sábado, nas três janelas.
4. Orçamentar equipa, operação e investimento.
5. Fechar decisão com franqueadora e investidor.

Dois caminhos de entrada:

A · Basílio Teles: trespasse com renda.
D · 124 m²: possibilidade de arrendamento.
Esperança: alternativa com trespasse.



Seleção de pesquisa. Renda de D e disponibilidade por confirmar. Aprovação final depende das verificações.

POPPYS

Fontes que permitem conferir.

B1 · **Bíblia POPPYS** · fornecida pelo investidor

S1–S4 · Câmara de Sesimbra: freguesia, PMUS, comércio e mercados

S5–S7 · Continente, Carris Metropolitana e operadores

S8 · Diretório e catálogos das agências

S9 · Autoridade Tributária: CIVA

P1 · Idealista 35376796 · Invictus RES_246

P2 · Century21.pt/ref/0739-04427

P3 · Positive · referência 0048-1

P4 · Century21.pt/ref/1072-02742

P5 · KW Portugal · KWPT-025123



Fontes completas, fichas e calculadora:

poppys.pt/quinta-do-conde/

Imagens de ambiente ilustrativas. Simulações do candidato identificadas nas páginas 15–17.

Consulta: 10 outubro 2026. Disponibilidade pública não equivale a reserva.
Fotografias do anúncio identificadas; direitos por confirmar.

POPPYS

Um interior com visão POPPYS.



Quinta do Conde · candidato D

124 m² · possibilidade de arrendamento

Renda por confirmar. Uso, extração e implantação por validar.

POPPYS

O mesmo espaço. Outra presença.



Candidato D · detalhe do balcão

124 m² · arrendamento admitido pela agência

Renda por confirmar. Também à venda por €99.900.
É o mesmo imóvel da página anterior; não é outra oportunidade.

POPPYS

Alugar também está na mesa.



SIMULAÇÃO · Candidato D

D 124 m²

Possibilidade de arrendamento. Renda por confirmar.

Compra alternativa: **€99.900**. Century 21 · 1072-02742.

Primeira consulta de condições para HOUSE; implantação por validar.

F Boa Água I €700/mês

66 m² brutos / 44 m² úteis no Idealista.

Dois gabinetes e copa. Abaixo do HOUSE padrão.

NEW Premium · SB097 · Idealista 35374139.

OLX com áreas divergentes e fotos coincidentes: uma só opção.

G Gago Coutinho, 2578 €550/mês

40 m² brutos. Antiga papelaria. Abaixo do HOUSE padrão.

Idealista 34053983 · uso de restauração não confirmado.

Não somar anúncios do mesmo imóvel.

D já integrava a seleção inicial. **F e G** ampliam a pesquisa, mas não são HOUSE aprovados. Sem trespasse anunciado não significa ausência de caução, recheio ou obras.

Fontes consultadas em 10/10/2026 · links completos no estudo online
Anúncio público não confirma disponibilidade contratual.

POPPYS

A identidade chega.
O espaço permanece.



€700/mês · arrendamento

66 m² brutos / 44 m² úteis no Idealista.

Simulação de identidade no interior anunciado.
Abaixo do HOUSE padrão. Restauração e extração por validar.

SIMULAÇÃO · NEW Premium Properties · SB097 · Idealista 35374139
Áreas divergentes nos anúncios OLX; confirmar com a agência.

POPPYS

G • RUA GAGO COUTINHO, 2578

Uma nova presença.
Na mesma porta.



€550/mês • 40 m² brutos

Aplicação POPPYS sobre a imagem do anúncio.

Abaixo do HOUSE padrão. Uso de restauração não confirmado.

SIMULAÇÃO • Idealista 34053983 • papelaria.nice

A imagem de origem é apresentada no portal com indicação de edição por IA.

POPPYS

A marca encontra esta esplanada.



C · COVA DOS VIDROS

€249.000 · imóvel + negócio

95,96 m² anunciados.
€210.000 pelo imóvel + €39.000 pelo negócio.
Copa, extração e implantação HOUSE por validar.

POPPYS

E · RUA CIDADE DE SETÚBAL

Identidade aplicada. Oportunidade suspensa.

RESERVADO NA KW · FORA DA SELEÇÃO ATIVA



57,4 m² térreo + 59,2 m² cave

116,60 m² totais. A cave não substitui a sala.

Preço atual por reconfirmar com a agência.
Reavaliar apenas se a agência restabelecer disponibilidade.

SIMULAÇÃO · KW Focus Almada · KWPT-025123 · fotografia da entrada
Estado reservado verificado em 10/10/2026. Aplicação não aprova HOUSE.