POPPYS

BARREIRO QUINTA GRANDE

A envolvente justifica avaliar o ponto.

Largo da Quinta Grande, n.º 3 e 5 · Verderena
Estudo de implantação · 24 setembro 2026

PARECER:
HOLD DOCUMENTAL

Âncoras confirmadas. A decisão de investimento aguarda os dados do imóvel.

Fonte: morada indicada pelo investidor; análise documental POPPYS.

POPPYS

A rotina sustenta a oportunidade.

Residência + compras frequentes + conveniência.

Famílias procuram repetição. Adultos ativos procuram rapidez. Jovens ajudam a criar hábito. A oportunidade é cruzar impulso e destino, sem depender de uma única âncora.



INFERIDO · Tese comercial por validar no ponto.
Ilustração de ocasião; não representa o imóvel.

POPPYS

Duas portas. Um ativo por fixar.

3+5

Largo da Quinta Grande • Verderena

A morada foi indicada pelo investidor. Frações, área útil, planta, uso, extração e condição comercial continuam não verificados. Os dois números não comprovam duas lojas nem uma ligação interior.

DECLARADO · Morada do investidor.
NÃO VERIFICADO · Caderneta e fotografia não disponíveis nesta análise.

POPPYS

A âncora precisa de percurso.



Observar **250** e **500** metros pedonais a partir da porta. Medir travessias, visibilidade e passagem captável antes de atribuir vendas às âncoras.

INFERIDO · Faixas de observação propostas, ainda não medidas. Esquema de relações, sem escala geográfica. Fonte: Município [S6].

POPPYS

Moradores primeiro. Procura por medir.

91 766

residentes no concelho em 2025

O Barreiro tem base residencial e ligação pendular a Lisboa. Famílias, trabalhadores e jovens sobrepõem-se: não somar estes públicos. A população do concelho não é a clientela dos n.º 3 e 5.



VERIFICADO · Pordata/INE [S1]; TTSL [S5]. Consulta: 24/09/2026.
Ilustração de público; não representa este local.

POPPYS

Três âncoras. Horários diferentes.

LIDL · MIGUEL BOMBARDA 88
Todos os dias · 08h–21h

MY AUCHAN · QUINTA GRANDE 19
Presença no próprio largo

MERCADO 25 DE ABRIL
Terça a sábado · 07h–14h



O mercado reforça manhã e almoço.
O retalho alimentar prolonga as compras.
Nenhuma destas presenças comprova passagem diante da fração.

POPPYS

Impulso e destino precisam de prova.





IMPULSO

Ver a marca.
Chegar à porta.
Comprar sem fricção.

DESTINO

Voltar pelo produto,
pelo serviço e
pela conveniência.

Índices do ponto:

NV

Faltam contagens, fotografia da frente, acesso e estacionamento confirmados. A presença das âncoras, isoladamente, não permite atribuir uma nota.

POPPYS

Disputar a ocasião certa.

Conveniência · almoço · jantar familiar

Lidl e My **Auchan** disputam o orçamento alimentar. O mercado inclui snack-bar. McDonald's Barreiro e **Barreiro Drive** disputam serviço rápido e destino. Comparar preço final, espera e recolha no percurso real dos moradores.



VERIFICADO · [S2, S3, S4, S7, S8]. Lista não exaustiva. Tempos e distâncias porta a porta: não verificados.

POPPYS

O jantar precisa de prova.

- **11h30–14h30**
  almoço
- **15h–18h**
  rotina do bairro
- **18h–21h30**
  regresso e família

São janelas de observação, não picos demonstrados. Domingo e períodos de férias exigem contagem própria. Sem série local, não se inventa uma curva sazonal nem se multiplica o melhor mês por doze.

POPPYS

O volume necessário fica explícito.

63 000 € / mês

200 menus/dia × 10,50 € × 30 dias

150 menus/dia → 47 250 € **250 menus/dia → 78 750 €**

Cenários de faturação com IVA. Não são previsão de procura.
O benchmark HOUSE é 200–300 menus/dia; a capacidade de o ponto alcançar esse intervalo continua por demonstrar.



CALCULADO · Hipóteses: ticket 10,50 € e 30 dias. Bíblia POPPYS, p. 6.

POPPYS

A cozinha tem de acompanhar.

27 menus/hora

Hipótese: 40% de 200 menus em 3 horas.

Testar chapa, fritura, montagem e recolha em simultâneo. Separar riders da fila e medir o tempo de entrega. Área, equipamentos e planta ainda não permitem confirmar a capacidade desta fração.



CALCULADO · 200 × 40% ÷ 3 = 26,7; arredondado para 27.
Hipótese de esforço, não capacidade instalada.

POPPYS

Dimensionar pessoas pela operação.

Pedido → produção → recolha

A escala deve responder às horas de pico, à limpeza e à reposição. Calcular o custo mensal da equipa e encargos; só depois convertê-lo em percentagem. Não há orçamento salarial validado para este ponto.



NÃO VERIFICADO · Equipa e custo local. Uniforme: Bíblia POPPYS, p. 9. Ilustração operacional; não representa a loja.

POPPYS

A DRE começa nos custos reais.

1 300 € / mês

800 € royalties + 250 € publicidade + 250 € marketing local

CMV de referência: 33%

Receita sem IVA primeiro. Depois equipa, ocupação, delivery e restantes custos. Encargos fixos mantêm-se fixos. Sem esses valores, EBITDA e ponto de equilíbrio ficam por calcular.



BENCHMARK INTERNO · Bíblia POPPYS, p. 7; confirmar contrato vigente.
EBITDA não é lucro líquido.

POPPYS

O orçamento depende do imóvel.

43 000–65 000 €

Referência interna de implantação HOUSE

Não é orçamento dos n.º 3 e 5. Extração, obra, equipamentos, fachada e fundo de maneio precisam de propostas. Testar vendas −10%, equipa +10% e CAPEX +10%. Payback depende de EBITDA validado.



BENCHMARK INTERNO · Bíblia POPPYS, p. 6. CAPEX e payback locais: NV.

POPPYS

Fechar a prova. Decidir o ponto.

HOLD DOCUMENTAL

Obter caderneta, planta, fotografias atuais e condições comerciais. Confirmar extração, acessibilidade e fachada. Medir dois dias úteis e um fim de semana, em blocos de 15 minutos. Depois fechar o score e a decisão de investimento.

Fachada e interior: aplicação pendente das fotografias reais.

