

Candidatura à concessão de exploração comercial - Restauração no Castelo de São Jorge
RESPOSTA DO JÚRI A DÚVIDAS COLOCADAS

Entidade responsável pela formulação das questões: **Sardineshadow**

De: Louis Bayle <louis@sardineshadow.com>

Enviada: 14 de dezembro de 2021 19:42

Para: Propostas <propostas@castelodesaojorge.pt>

Questões gerais sobre a concessão:

Quiosque

1. Relativamente ao mobiliário do quiosque, o mesmo será fornecido por pelo castelo? Caso não seja fornecido, estamos livres de escolher o design aplicado tendo sempre em consideração os vossos critérios?

R: O mobiliário exterior a colocar nos espaços autorizados para serviço de esplanada serão fornecidos e mantidos pelo concessionário. Conforme é referido no ponto 2 do dossier de consulta “O mobiliário, tanto do interior como do exterior, deve ser coerente, com design moderno, com mesas individuais, capaz de responder rapidamente e de forma flexível a um público informal e a um público formal.” O referido mobiliário só poderá ser instalado após aprovação por parte da DGPC e EGEAC.

2. O fornecimento de água, gás e eletricidade, pode explicar como irá funcionar e qual a localização do mesmo?

R: O espaço da Casa do Leão tem abastecimento autónomo de água, gás e eletricidade. O quiosque terá à data da celebração do contrato de concessão abastecimento de eletricidade e água a partir da rede existente com dispositivos de contagem. Os respetivos consumos, bem como eventuais intervenções de melhoramentos ou adaptações às redes existentes serão integralmente assumidos pelo concessionário.

3. Relativamente ao quiosque do parceiro OLA, poderia clarificar-nos se este quiosque está inserido no Quiosque da concessão ou se é um quiosque à parte, também localizado na Praça das Armas?

R: O ponto de venda da OLÁ não é um quiosque, mas uma roulotte, e não tem nada a ver com a concessão agora em apreço.

Casa Leão

4. Ao lermos as informações relativas à Casa Leão surgiram algumas questões relativas ao serviço de jantar. Gostaríamos de saber podemos estar abertos para o serviço de jantar das 21h00 às 21h00 ou se é apenas possível aquando a realização de eventos?

R: O Castelo de S. Jorge está aberto no horário da 9h às 18h, no período de Inverno (1 de novembro a 28 de fevereiro), e das 9h às 21 h (fecho da bilheteira às 20.30), no horário de verão. Dentro deste período o restaurante deverá estar ao serviço dos visitantes do Castelo e nos termos do CE mas, após este horário pode continuar aberto para jantares e pode ter um serviço mais formal, diferente do serviço de almoço/para os visitantes do Castelo. Relativamente aos seguranças, até à meia noite, não existirão custos adicionais de segurança a cargo do concessionário em eventos normais (a não ser que promova, com autorização prévia da EGEAC/Castelo, um evento com um número muito elevado de participantes).

Após a meia noite, com o fecho do Portão do Menino Deus, haverá necessidade de contratualizar adicionalmente, um segurança que assegure a abertura do portão, quando o afluxo de gente for considerado normal, ou mais seguranças no caso de o restaurante organizar um evento com fluxo excepcional de gente. (ver ponto nº 4 do Dossier de Consulta).

5. Qual o custo relacionado com a abertura do restaurante para eventos ou jantares, no período noturno? Poderia informar-nos qual a quantidade de segurança exigida tendo em conta a quantidade de convidados? Normalmente a regra com que trabalhamos é de 1 segurança para cada 100 pessoas.

R: Se o restaurante abrir para jantares ou se tiver um evento noturno: se for até à meia noite, a segurança contratualizada pela EGEAC por 24 horas, poderá ser suficiente. No entanto, e embora a questão deva ser analisada caso a caso, se houver um acréscimo de pessoas aplicar-se-á a norma sugerida de 1 segurança para 100 pessoas. A partir da meia noite, será necessária uma contratualização adicional a cargo do concessionário.

6. Relativamente ao desconto de 20% em qualquer refeição para a equipa da EGEAC, quantas pessoas seriam e qual a frequência? Quais os itens do menu a que se refere? Estamos a analisar a possibilidade de aumentar o desconto se o objetivo do cliente for atingido mensalmente. Outra ideia, seria sugerir um menu por 7-8 euros apenas para os colaboradores da EGEAC e outros colaboradores do Castelo.

R: Os funcionários da EGEAC são cerca de 400. Os funcionários do Castelo de S. Jorge cerca 40. A frequência não é estimável pois vai depender da procura e de outros factores que não podemos prever a

montante. Alguns funcionários do Castelo poderão optar por frequentar o restaurante mas, à semelhança do passado, o número é residual.

Se houver eventos e reuniões do Conselho de Administração e da Direcção o preço será acordado entre as partes sendo que 20% seria o mínimo a acordar.

7. Eventos e Programação: A que frequência será necessário o serviço de catering e restauração? Existe alguma programação para os próximos anos, 2022 e 2023? Seria possível enviar-nos a programação relativa aos anos 2018 e 2019 para que possamos ter uma visão geral.

R: CSJ A frequência de um serviço de catering e restauração não se interliga directamente com a programação. Alguns eventos promovidos pelo Conselho de Administração e Castelo poderão ter necessidade de um serviço de catering ou de restauração e serão requeridos atempadamente e acordados os preços.

O facto da programação de verão ocorrer maioritariamente na Praça de Armas não impedirá o normal funcionamento do quiosque e da esplanada bem como do restaurante.

8. Caso exista um evento a decorrer organizado pela EGEAC, o Restaurante pode estar aberto ao público?

R: Sim, o Restaurante estará sempre aberto e o serviço é independente da programação. Deverá servir os visitantes do Castelo de S. Jorge nos horários e nos moldes acima indicados e poderá prosseguir no horário de jantar caso assim entenda. Salvo quando houver solicitação atempada por parte da EGEAC e do Castelo, o que será sempre residual em número total, é que o restaurante poderá servir o evento da EGEAC ou do Castelo.

9. Quais os serviços requisitados pela EGEAC no caso de realização de evento, com quantas pessoas devemos contar e qual o *budget* com que podemos trabalhar?

R: Depende do evento.

O que acontece, geralmente, quando há um evento a decorrer no Castelo: indica-se o restaurante Casa do Leão para dar apoio aos eventos mas a negociação será entre o restaurante e a entidade que vai fazer o evento.

10. No caso de realização de evento tardio, existe alguma tabela com o número de seguranças necessários tendo em conta o número de convidados, localização do evento? Este custo será suportado pela empresa concessionária, qual o valor do mesmo por hora?

R: CSJ Como foi anteriormente explicado os custos com a segurança a partir da meia noite serão assegurados pelo concessionário.

No caso de um evento promovido pelo Castelo ou pela EGEAC, o reforço da segurança ficará a custo do Castelo de S. Jorge.

Se o evento for promovido pelo concessionário, depois de devidamente autorizado pela EGEAC/ Castelo de S. Jorge, a segurança ficará a cargo do concessionário. O número de seguranças dependerá da dimensão do evento.

11. Seguindo a questão anterior, gostaríamos de saber se o serviço de limpeza para estes eventos tem os mesmos critérios que a segurança, ou se podemos contratar uma empresa distinta à que utilizam.

R: Nos espaços concessionados o concessionário terá de contratar os seus próprios serviços de limpeza e assegurar a mesma.

12. No caso de cedências comerciais, o valor do aluguer é dividido entre a EGEAC e a Concessionária? Quais os valores praticados?

R: V. resposta ao ponto seguinte.

13. No caso de cedências institucionais, quais os espaços disponíveis para este tipo de cedências e qual a frequência? Existe algum calendário para 2022?

R: As cedências comerciais e institucionais do Castelo de S. Jorge a que se refere o ponto 9. do Dossier de Consulta são exclusivamente geridas pela EGEAC/CASTELO DE S. JORGE.

14. Qual a licença de utilização do restaurante?

R: O restaurante não tem licença de utilização por ser imóvel do Estado. É, porém, obrigatória a obtenção de alvará em caso de operações urbanísticas objeto de licenciamento. A abertura do estabelecimento está sujeita a um de dois procedimentos, a efetuar no Balcão do Empreendedor: a) Mera comunicação prévia dirigida à câmara municipal territorialmente competente, ou; b) Autorização da câmara municipal territorialmente competente. Aplicando-se o referido em a) quando o estabelecimento cumpra todos os requisitos que lhe são aplicáveis ou o referido na alínea b) quando, por questões arquitetónicas ou técnicas, o cumprimento dos requisitos aplicáveis seja impossível ou possa comprometer a viabilidade económica do estabelecimento e desde que não sejam postas em causa as condições de segurança, salubridade e ruído, a câmara municipal pode autorizar uma dispensa desses requisitos.

Questões específicas relacionadas com o documento:

15. Artigo nº 9, alínea f)

- a. Quando se refere ao plano de comunicação, refere-se ao Plano de Comunicação e Marketing do Castelo de São Jorge?

R: Refere-se ao manual de normas do Castelo de S. Jorge que será disponibilizado à empresa que ficar com a concessão.

16. Artigo nº 16

- a. Quantos dias após a assinatura do contrato tem o concessionário para se instalar e abrir os espaços?

R: Os termos da consulta apenas preveem que o contrato é assinado no prazo de 15 (quinze) dias úteis contados da comunicação de aprovação do programa base por parte da DGPC.

17. Artigo nº 3 – Renda Mensal

- a. O valor fixo é claro. Relativamente ao valor variável, os 10% aplicam-se ao valor bruto das vendas? No caso de 100 000,00€ de vendas, o valor calcula-se desta forma: 81 000€ (média de 13% e 23% de IVA) * 23% ? 17.

O valor variável será calculado sobre o valor bruto das vendas, ou seja, sempre sem imposto. (os impostos não entram na nossa equação!)

18. Artigo nº 4

- a. Havendo a necessidade de apresentar um fiador, qual o tipo de fiador necessário e quais os documentos que devem ser apresentados?

R: O fiador é a pessoa individual que garante a obrigação, perante o credor, com o seu património pessoal. Necessários dados identificativos do credor.

19. Artigo nº 9, alínea 6

- a. Se o concessionário efetuar obras necessárias no interior, mediante aprovação da EGEAC, ao devolver o espaço no fim do contrato, teremos que desfazer as obras e entregar o espaço nas condições em que estava na entrega da concessão? Caso a resposta seja afirmativa, teríamos que preservar o espaço e mantê-lo com o mínimo de obras possível?

R: Todas as benfeitorias realizadas no imóvel e oportunamente aprovadas pela tutela do património (DGPC) e o dono do imóvel (CML/EGEAC), revertem para a EGEAC ou para a entidade que a suceder na gestão dos equipamentos culturais da cidade de Lisboa.

20. Artigo nº 10, alínea 6

a. Qual o calendário de eventos culturais e comerciais da EGEAC?

R: O Castelo tem um calendário de atividades culturais que disponibilizará ao concessionário. Uma vez que a maioria das atividades se passam ao ar livre o período de maio a outubro é, sem dúvida, o mais forte. O concessionário que ficar com a concessão será atempadamente informado.

21. Artigo nº 11

a. Relativamente à publicidade no espaço, poderia clarificar-nos qual a natureza da mesma? Informação relativa aos espaços de F&B são considerados como publicidade?

R: A publicidade será exclusivamente autorizada e contratualizada pela EGEAC.

22. Artigo nº 20, alínea 1)

a. Conforme indica no documento, será necessário entregar o espaço nas condições iniciais. Qual o tipo de trabalhos que podem ser executados no interior do espaço uma vez que esta é uma das condições da concessão do espaço.

R: As intervenções a realizar nos espaços a concessionar deverão ser norteadas pelos princípios definidos nos termos de Consulta Pública, nomeadamente o programa de intervenção para o espaço (clausula 19ª e seguintes).

23. Artigo nº 20

a. Será possível instalar algum tipo de mobília que se adequa às condições aplicadas ou será necessária a aprovação da EGEAC?

R: Qualquer mobiliário interior ou exterior a colocar pelo concessionário, carecerá de aprovação prévia por parte da EGEAC. Neste contexto deverá ser tida em consideração a referência feita no ponto 2 do dossier de consulta “O mobiliário, tanto do interior como do exterior, deve ser coerente, com design moderno, com mesas individuais, capaz de responder rapidamente e de forma flexível a um público informal e a um público formal.”

Relativamente ao mobiliário de exterior deverá ser considerado o indicado na clausula 22ª dos termos de Consulta Pública.

b. No caso de aplicação de chapéus, terão que ser de cores claras?

R: Os chapéus para proteção da incidência solar nas áreas em que será autorizado o serviço de esplanada são considerados mobiliário exterior. Neste contexto deverá ser tida em consideração a referência feita no ponto 2 do dossier de consulta “O mobiliário, tanto do interior como do exterior, deve ser coerente, com design moderno, (...), capaz de responder rapidamente e de forma flexível a um público informal e a um público formal.” O referido mobiliário só poderá ser instalado após aprovação por parte da DGPC e EGEAC.

Relativamente ao mobiliário de exterior deverá ser considerado o indicado na clausula 22ª dos termos de Consulta Pública.

O referido mobiliário só poderá ser instalado após aprovação por parte da DGPC e EGEAC.

c. Existem restrições relativas a barreiras de vento e à segurança das mesmas?

R: Os elementos de proteção minimizar a incidência dos ventos, a colocar nas áreas em que será autorizado o serviço de esplanada são considerados mobiliário exterior. Conforme é referido no ponto 2 do dossier de consulta “O mobiliário, tanto do interior como do exterior, deve ser coerente, com design moderno, (...), capaz de responder rapidamente e de forma flexível a um público informal e a um público formal.”

Conforme é referido no ponto 1 das NORMAS GERAIS:

Não é permitido(a):

a) A perfuração / pregagem nas paredes, muros ou quaisquer outros elementos arquitetónicos e arqueológicos;

(...)

c) O encosto / apoio de estruturas aos elementos arquitetónicos e arqueológicos existentes;

d) A desproteção de elementos arquitetónicos e arqueológicos próximos de estruturas a colocar e suscetíveis de serem utilizados inadvertidamente;

e) A deslocação de elementos arquitetónicos ou arqueológicos;

f) A escavação no solo;

g) A colocação de forma não amovível de qualquer tipo de estruturas ou equipamentos;

h) O encerramento ou impedimento de acesso às diferentes áreas do Castelo de S. Jorge, exteriores e interiores;

(...)

Relativamente ao mobiliário de exterior deverá ser considerado o indicado na clausula 22ª dos termos de Consulta Pública.

O referido mobiliário só poderá ser instalado após aprovação por parte da DGPC e EGEAC.

24. Artigo nº 24

- a. As instalações sanitárias inseridas na Casa Leão terão que ser adaptadas para pessoas de mobilidade reduzida ou este trabalho já foi executado?

R: As instalações sanitárias inseridas na Casa do Leão não respondem cabalmente ao exigido na legislação em vigor no que concerne à acessibilidade em edifícios que recebem público, devendo ser adequados à mesma. Recomenda-se a visita ao local e a consulta atenta aos elementos técnicos disponibilizados.

Outros pontos e questões

25. Com base nas nossas colaborações anteriores com museus de outros países, gostaríamos de sugerir e questionar ao mesmo tempo se a EGEAC está interessada em apoiar a Casa Leão como um espaço de F&B e criar um plano de marketing e publicidade com a oferta existente no local?

R: EGEAC/Castelo de S. Jorge não se vai intrometer na divulgação do concessionário a não ser no layout, que tem de cumprir o Manual de Normas e ser previamente autorizado pela EGEAC.

26. Gostaríamos de compreender qual a associação de turismo que está a colaborar com a EGEAC, para que seja possível colaborar com eles no que toca a eventos e ofertas especiais para grupos.

R: Nenhuma em específico.

27. É do nosso interesse compreender qual a estratégia aplicada pela EGEAC relativa à promoção do Castelo de São Jorge nos vários pontos da cidade de Lisboa.

R: O Castelo e a EGEAC têm um plano de comunicação para divulgação cultural que compreende o Site e Redes Sociais.

28. Para que seja possível analisar e estabelecer todos os passos a seguir na aquisição da concessão, qual as licenças existentes relacionadas com o ruído/ativação musical e qual a capacidade do espaço?

R: Regulamento de Horários de Funcionamento dos Estabelecimentos de Venda ao Público e de Prestação de Serviços no Concelho de Lisboa que tem por objeto a fixação do regime dos horários e do funcionamento dos estabelecimentos de venda ao público e de prestação de serviços, situados no concelho de Lisboa e ver Decreto-Lei n.º 9/2007, de 17 de Janeiro Regulamento Geral do Ruído bem como regulamentação Municipal aplicável.

29. A EGEAC está disposta a promover a Casa Leão e o Quiosque no seu website e redes sociais? Seria possível oferecer um desconto no preço do bilhete do castelo, sempre que for feita uma reserva no restaurante ou, oferecer um desconto no restaurante sempre que comprem bilhetes para o restaurante, de forma a promover tanto o Castelo de São Jorge como o Restaurante.

R: CSJO Castelo incluirá no site e redes sociais a divulgação do serviço de restaurante e cafetaria. Não estão contemplados quaisquer descontos no preço do bilhete para uso do restaurante.

30. Existe algum relatório de vendas do Quiosque e do Restaurante de anos anteriores? Se sim, seria possível partilhá-los connosco para nossa análise?

R: CSJ Não temos.

31. Relativamente ao Plano de Negócios, reparámos que não é solicitado, no entanto, queremos apresentar um e estamos a verificar qual a melhor forma de o fazer.

R: Poderão apresentar mas que não será valorizado.

32. Seria possível providenciar-nos com a lista das visitas dos anos 2018 e 2019? Os números fornecidos no documento do concurso poderão não ser os mais indicados para a nossa correta análise. O sucesso de tal sucesso institucional de uma cidade como a de Lisboa necessita de ser gerido de forma cautelosa tendo em conta todas as épocas do ano, por esse motivo gostaríamos de ter acesso a estes relatórios e recolher mais informação relativa aos anos anteriores ao COVID.

R: Os dados referidos no ponto 6 Caracterização de Públicos do Dossier de consulta já referem as estatísticas de 2018 e 2019.

33. Por experiência sabemos que é difícil gerir restaurantes em Lisboa, especialmente por ser uma zona ventosa, é importante providenciar conforto ao cliente, ainda mais sendo um miradouro. Poderiam confirmar se estamos autorizados a colocar aquecedores metálicos e protetores de vento (chapéus, painel acrílico, ...) contra a parede do castelo para providenciar conforto ao cliente?

R: Tanto os chapéus para proteção da incidência solar, como os elementos de proteção minimizar a incidência dos ventos, a colocar nas áreas em que será autorizado o serviço de esplanada são considerados mobiliário exterior. Conforme é referido no ponto 2 do dossier de consulta “O mobiliário, tanto do interior como do exterior, deve ser coerente, com design moderno, com mesas individuais, capaz de responder rapidamente e de forma flexível a um público informal e a um público formal.”

Conforme é referido no ponto 1 das NORMAS GERAIS:

Não é permitido(a):

a) A perfuração / pregagem nas paredes, muros ou quaisquer outros elementos arquitetónicos e arqueológicos;

(...)

c) O encosto / apoio de estruturas aos elementos arquitetónicos e arqueológicos existentes;

d) A desproteção de elementos arquitetónicos e arqueológicos próximos de estruturas a colocar e suscetíveis de serem utilizados inadvertidamente;

e) A deslocação de elementos arquitetónicos ou arqueológicos;

f) A escavação no solo;

g) A colocação de forma não amovível de qualquer tipo de estruturas ou equipamentos;

h) O encerramento ou impedimento de acesso às diferentes áreas do Castelo de S. Jorge, exteriores e interiores;

(...)

O referido mobiliário só poderá ser instalado após aprovação por parte da DGPC e EGEAC.

A Presidente da Comissão de Avaliação