

José Miguel Andrade da Cunha Barros
Rua Henrique Monteiro Belard, nº 128 – 2B
2765-418 Estoril

Ninho de Empresas DNA Cascais,
Cruz da Popa,
2645-449 Alcabideche

Estoril, 16 de Outubro de 2020

Assunto : Apresentação de proposta para a exploração do Quiosque no Jardim dos Passarinhos

Exmos Senhores,

Venho pela presente anexar a proposta para a exploração do Quiosque do Jardim dos Passarinhos.

No caso de existir qualquer dúvida ou questão, agradeço o contacto para a morada indicada ou pelo telefone, número 917288669.

Com os meus cumprimentos de


José da Cunha Barros

DNA CASCAIS
Ninho de Empresas DNA - Cruz da Popa
2645-449 Alcabideche
27/10/20


2020
10
16

PROPOSTA PARA A CELEBRAÇÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE UM ESTABELECIMENTO DE CAFETARIA/ESPLANADA NO JARDIM CARLOS ANJOS

Entidade Adjudicante: Ninho de Empresas-DNA
Cascais

Processo nº 1/2020

PropONENTE: José Miguel da Cunha Barros



Agência DNA CASCAIS

Ninho de Empresas DNA Cascais, Lda
Rua da República, 100 - 2400-101 Cascais
T 2245 447 4546



27/10/20

[Handwritten signature]
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
2020
10
16

Modelo de Negócio

1 - Proponente:

Nome : José Miguel da Cunha Barros,
Residente : Rua Henrique Monteiro Belard, nº 128 2B,
2765-418 Estoril
Contacto telefónico: 917288669
NIF: 109322100

Sociedade que explorará o estabelecimento:

Em caso de adjudicação, será constituída uma sociedade por quotas, para a exploração comercial do Quiosque-Jardim Carlos Anjos

2 - Colaboradores a integrar o projeto:

José da Cunha Barros – Economista – Gestor - Financiador do projeto.
Larga experiência em investimentos de hotelaria e turismo em Lisboa e Algarve.

Carlos Loureiro – Diplomado na Escola de Hotelaria e Turismo de Lisboa -
Responsável operacional do projeto - com larga experiência em hotelaria e turismo.

2 colaboradoras a contratar – residentes na zona com experiência em hotelaria e disponíveis no mercado de trabalho (duas antigas colaboradoras do café ZENITH na Av. Saboia, encerrado derivado da pandemia).



Proposta para arrendamento de estabelecimento de
Cafetaria/Esplanada no Jardim Carlos Anjos

16 de outubro de 2020

23/10/20

Mus

R

20/20
10/16

Modelo de Negócio

3 - Clientes alvo

Espaço lúdico, descontraído, seguro, com música ambiente e integrado num jardim de prestígio no Monte Estoril, direcionado a:

- Residentes no Monte do Estoril e Estoril,
- Pessoas que desempenham a sua atividade profissional na área,
- Não residentes, nomeadamente turistas

4 - Horário de funcionamento

O estabelecimento terá um horário de funcionamento entre:

- Horário de Inverno das 08:30 às 19:45
- Horário de Verão das 08:30 às 21:00

Horários diferentes dos referidos, podem vir a ser considerados pelo Inquilino, principalmente, associados a eventos musicais, artísticos ou sociais, após prévia autorização da DNA Cascais e após asseguradas todas as questões associadas a segurança, vigilância, iluminação e ruído, nomeadamente o Regulamento Geral do Ruído Decreto-Lei n.º 9/2007.



27/10/20
[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
2020
10
16

Modelo de Negócio

5 - Exploração comercial da área

Refeições e bebidas serão preferencialmente servidas no exterior do estabelecimento - esplanada. Prevê-se que o espaço tenha capacidade, num ambiente pós Covid 19, de 21 mesas e 60 cadeiras.

Terá como "FOCUS" a atividade de venda de bebidas, serviço de bar e cafetaria, acompanhadas por "tapas".

Adicionalmente e em horas de refeições e de forma a aumentar a atratividade do espaço, propõe-se que sejam servidos as seguintes refeições:

- **Pequeno almoço** – bebidas, sumos naturais, croissant, café a preço atrativo e fixo.
- **Almoço** – preferencialmente com alguns menus a preço atrativo e fixo, composto por sopa ou conduto, fruta e café.
- **Final do dia - After work** - Serviço de cafetaria e cervejaria ajustada à altura do ano, onde se inclui nomeadamente pratos de presunto, queijos, croquetes, rissóis, "tapas".

Outros pratos ou refeições a servir serão sempre de acordo com os preceitos legais existentes e de acordo com o contrato estabelecido e prévio acordo com a entidade adjudicante "Ninho de Empresas – DNA.



27/10/20
J. Nunes
M

2020
10/16

Modelo de Negócio

5 - Exploração comercial da área

Poderá vir a ser estabelecida parceria com a VALLEGRE - Vinhos de Porto, SA, (www.vallegre.pt) da região do Douro – Pinhão, para a comercialização de vinhos a copo na esplanada ou venda de garrafas.

Não haverá cozinha, pelo que não serão confeccionadas refeições sendo previamente preparadas e empratadas no quiosque.

6 - Produtos disponíveis

Bebidas

Vinhos – Vinho branco, tinto, generoso, rosé, ruby, tony, moscatel, da região do Douro vinhateiro.

Cervejas – Cerveja em garrafa e imperial

Outros – Sangrias, refrigerantes, coca cola, cafés, chá, galão, limonadas, sumos, etc..

Aperitivos

Batatas fritas, frutos secos, presuntos, queijos secos e frescos, mozzarella, cogumelos e outros, acompanhados com fatias de pão regional e broa.



27/10/20
[Handwritten signatures]

[Handwritten notes and calculations]
2000
- 10

1990

Modelo de Negócio

6 - Produtos disponíveis (continuação)

Comidas

Sandwich queijo, fiambre, mistas, tostas, sopa, tapas ligeiras

Nas refeições, Salada, 1 a 2 pratos por dia pré confeccionados, fruta, doce e gelados

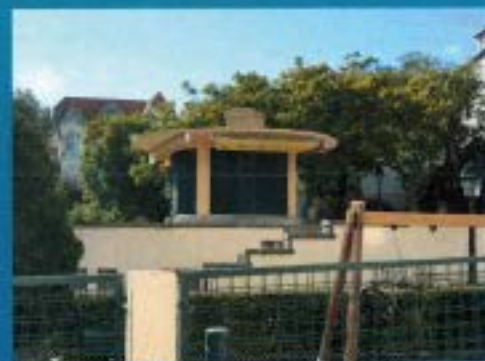
Nota – Produtos disponíveis para comercialização poderão ser ajustados em função do período do ano e disponibilidade do mercado.

Será privilegiada a aquisição dos produtos no concelho de Cascais.

7 - Segurança "em tempos de pandemia"

Considerando a atual situação pandémica, derivado do Covid-19, serão implementadas as seguintes medidas:

- Desinfeção de mesas e cadeiras, sempre que sejam utilizados por novos clientes.
- Lay out adaptado ao processo pandémico em curso
- Menu digital a abrir por QR code, através de telemóvel
- Distanciamento adequado das mesas
- Pedidos de contas e pagamentos, serão priorizados o MB, através do serviço de contactless ou MB Way
- Os TPAs serão desinfectados a cada utilização.



Proposta para arrendamento de estabelecimento de
Cafetaria/Esplanada no Jardim Carlos Anjos

16 de outubro de 2020

27/10/20
[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
2020
16
16

Modelo de Negócio

8 - Publicidade

Existe necessidade de proceder ao relançamento do espaço, valorizando a localização, e o facto de ir ao encontro da procura de serviços de hotelaria ao ar livre, num local aprazível e a preços "razoáveis". A fim de promover o espaço, devem ser feitas ações de Marketing direcionadas para o público alvo, nomeadamente "maillings" e ou outros materiais promocionais, como placards junto do Quiosque, mupis em parceria com a Câmara Municipal de Cascais.

Sempre que possível, estabelecer parcerias com os hotéis no Monte do Estoril e Estoril, casas de alojamento local, outras residências turísticas e empresas da Zona.

Será feita uma ação "kick off" promocional e de lançamento do espaço.

Adicionalmente, criação de site e páginas nas redes sociais, disponibilização de wi-fi a clientes, informações regulares nos média e Internet que ajudará a promover e difundir o espaço.

9 - Conservação e manutenção das instalações

A conservação e manutenção, serão asseguradas pelo inquilino, nomeadamente:

- Espaço arrendado - quiosque.
- Equipamentos do inquilino e necessários à exploração.
- Toldos e vedações instaladas ou a instalar.
- Limpeza e manutenção dos sanitários



27/10/20

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
2020
10
16

Modelo de Negócio

10 - Obrigações Principais do Inquilino

No caso de lhe ser cedida a **CONCESSÃO QUIOSQUE DO JARDIM DOS PASSARINHOS**, será da responsabilidade do proponente:

- Instalação de alarmes contra intrusão e incêndio
- Instalação extintores
- Instalar todos os equipamentos e utensílios para a prestação de serviços na qualidade proposta
- Obtenção de licenças, certificações e autorizações necessárias
- Proceder à limpeza diária do espaço e zonas envolventes e assegurar a recolha seletiva dos resíduos criados
- Proceder ao pagamento dos serviços contratados, nomeadamente água, eletricidade, telecomunicações, segurança, etc..

Adicionalmente seguirá os:

- Regulamentos legais e normas estabelecidas pela ASAE,
- Regulamentos camarários para a atividade de restauração
- Regulamentos da DGS (Direção Geral de Saúde).



27/10/20




2020
10
16

Modelo de Negócio

11 - Obras de melhoramento e conservação

Existe a necessidade de proceder à conservação, adaptação e manutenção do espaço interior - "quiosque" e do exterior - esplanada, melhorando o aspeto visual.

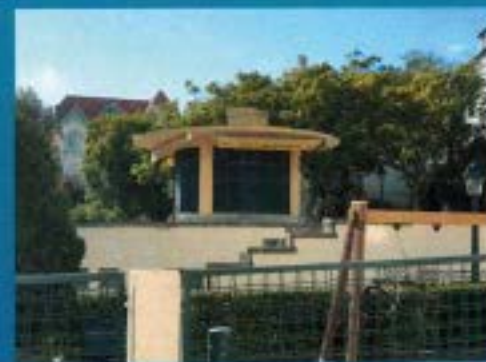
O nível das intervenções a realizar, embora parcialmente definidas, não podem ser consideradas encerradas. A Proposta final será apresentada à DNA Cascais - até 20 dias, após adjudicação da concessão.

As obras na área interior, com cerca de 12,20 m², serão ajustadas aos equipamentos necessários e ao serviço proposto.

Adicionalmente haverá necessidade de pinturas nas portas e portadas, substituição de algumas pedras no exterior e encontrar a solução para resguardar clientes e equipamentos de chuva, vento, sol, frio e calor, com uma eventual cobertura amovível, dignificando o espaço existente, sem prejudicar o enquadramento paisagístico.

Sanitários poderão vir a ser intervencionados, na medida de necessidades objetivas.

Toda e qualquer obras de melhoramento e beneficiação serão objeto de análise conjunta com a DNA Cascais.



27/10/20
[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
2020
10
16

Modelo de Negócio

12 - Mobiliário e decoração exterior

Mobiliário exterior no **QUIOSQUE DO JARDIM DOS PASSARINHOS**, será adaptado ao ambiente envolvente e ao espaço existente, sendo o fornecedor de mesas, cadeiras e outras peças de decoração, fornecidos pela empresa MOR -Portugal (www.morportugal.pt) .

Propõe-se que as cadeiras possam ser as tipo "OLA" , "FADO" ou "CAPRI". Decisão a tomar oportunamente. Mesas serão do tipo "KOS" da mesma cor das cadeiras.
(mobiliário de fácil higienização)

Consideramos a possibilidade da DNA Cascais , poder intervir na decisão final.

Depois de estudo detalhado e impacto visual por empresa de arquitetura especializada, poderá colocar-se a possibilidade de criar um espaço em vidro para resguardar clientes de chuva, ventos, calor ou frio.



27/10/20
[Handwritten signatures]

[Handwritten signature]
2020
10
16

Modelo de Negócio

13 - Aspetos Financeiros

Prevê-se um investimento no projeto de cerca de 72.000 €, distribuídos da seguinte forma:

- Obras de beneficiação interiores e exteriores 25.000,00 € IVA incluído
- Aquisição de equipamentos 14.000,00 € IVA Incluído
- Aquisição mobiliário exterior 6.500,00 € IVA Incluído
- Aquisição de equipamento de faturação e impressora 3.500,00 € IVA Incluído
- Aquisição de material de consumo de Hotelaria (inclui copos, pratos, talheres) preferencialmente descartáveis 10.000,00 € IVA incluído
- Primeiras aquisição para o *Start up* 8.000,00 € IVA Incluído
- Fundo de caixa (fundo maneió e de exploração) 5.000,00 €



27/10/20
[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
20/20
16/10

Modelo de Negócio

14 - Aspectos Financeiros (continuação)

O Projeto será totalmente financiado com capitais próprios, sem qualquer financiamento bancário.

A Entidade financeira a usar nas operações diárias, será o Millennium bcp, banco que o proponente usa regularmente nas suas atividades comerciais.

Caso necessário será apresentada certificação bancária de capacidade financeira.

15 - Seguros

O Inquilino compromete-se a contratualizar os seguros necessários e obrigatórios para a exploração do espaço comercial, nomeadamente:

- Seguro de acidentes de trabalho
- Seguro de responsabilidade civil
- Seguro acidentes pessoais
- Seguro "Multi-Riscos"



27/10/20

[Handwritten signature]

[Handwritten signature]
2500
10
16

Valor da Renda

Propõe-se que uma renda mensal de :
1º ano 1.550 € + IVA | 1.906,50 IVA incluído

Propõe-se que o crescimento anual do valor da renda seja estabelecido de acordo com o coeficiente de atualização das Rendas, publicado anualmente pelo INE.

Considerações Finais

A presente proposta tem como objetivo valorizar o espaço, integrado no Jardim Carlos Anjos.

Procurou-se inovar, com a criação de um conceito diferente e moderno, um espaço agradável e de lazer, para todas as faixas etárias, com uma boa relação de preço/qualidade, com o objetivo de maximizar as relações sociais, entre a família e amigos.

Adicionalmente iniciativas culturais, musicais e outras, serão implementadas, logo que possível, a fim de criar "âncoras" com o espaço.

Considerando-se o local e a envolvente política, económica e social, procura-se também, que o projeto tenha autonomia financeira e possa gerir resultados para o tornar o projeto atrativo a todos os **STAKEHOLDERS**.



27/10/20
Prof. Dr. José Miguel Cunha Barreiros
IBE 5161003
MDF 129322100
A. Barreiros
2020
10/16