



Avaliação de impacto das reformas na área de licenças de construção II

Outubro de 2013

Horácio Morgado

1. Sumário

A presente nota ilustra a medição de impacto económico resultante da implementação das reformas de curto prazo recomendadas pelo SPEED ao Conselho Municipal da Cidade de Maputo (CMCM), e actualmente em implementação. Esta nota representa uma actualização de um trabalho similar de estimativa de impacto de implementação das mesmas reformas, realizado pelo SPEED em 2012 e da autoria de Rosário Marapusse. Ora, o presente trabalho representa uma estimativa daquilo que foi o impacto da implementação das reformas, comparando entre si os anos fiscais 2012 e 2013, antes e depois das reformas respectivamente. Os dados aqui utilizados foram-nos fornecidos pelo CMCM através dos seus relatórios anuais.

Os ganhos de eficiência destas reformas resultam numa poupança de tempo em 247 dias do total outrora despendido na obtenção das licenças e autorizações inerentes a construção e ocupação de um imóvel. Esta poupança tem um impacto sobre o custo de se realizar negócios, sobre a geração de postos de trabalho, sobre o fluxo de investimento privado e sobre a arrecadação de impostos, conforme sumarizado na tabela a seguir.

Descrição	Valor
	FY2013
Custos para o sector privado (\$)	-3,777,200.00
Investimento Privado adicional (\$)	5,680,000.00
Impostos adicionais (\$)	1,777,505.88
Postos de trabalho gerados	entre 1,633 a 2,627

2. Introdução

Actualmente, Moçambique ocupa a 139ª posição no ranking do Doing Business num total de 189 países. Um das áreas que contribuiu para o bom desempenho do país é a facilidade de obtenção de licenças e autorizações inerentes a construção e ocupação de um imóvel (doravante designado apenas por licenças de construção). Nesta área, o país ocupa a posição 77 depois uma subida de 46 posições como resultado das reformas implementadas. O DB actualmente reporta cerca de 130 dias para a obtenção das licenças de construção contra um total de 377 dias para 2012. O SPEED levou a cabo um extensivo trabalho de análise dos factores que ditavam a morosidade do processo. O estudo recomendou a

necessidade de adopção de um conjunto de reformas de curto e longo prazos. As reformas de curto prazo, e que estão sendo implementadas, incluem:

- i. Delegação da autoridade para aprovar todos os projectos para o Director Adjunto do DUC
- ii. Eliminação da exigência de apresentação de pareceres da Companhia de Electricidade de Moçambique (EDM) e da Companhia de Águas da Região de Maputo (ADRM), como condição para a emissão da licença de utilização.
- iii. Averbamento de prorrogação de licença de construção.
- iv. Fusão do Certidão de Benfeitorias e Licença de Utilização
- v. Delegação, do Director Adjunto aos chefes de divisão diferentes, da autoridade para assinar documentos oficiais intermediários.

Estimam-se em cerca de 247 o número de dias que seriam possíveis de poupar uma vez implementadas na íntegra as reformas de curto prazo. Neste contexto, o presente trabalho visa estimar o impacto resultante dos ganhos de eficiência em 247 dias sobre o custo de se fazer negócios, sobre a geração de emprego e outros impactos.

3. Impacto das reformas de curto prazo

3.1. Impacto sobre o custo de se fazer negócios

A questão chave que se procura aqui responder é:

Qual o custo de oportunidade decorrente da não implementação das reformas de curto prazo? O que os diferentes segmentos da esfera económica do país perderiam pela ausência de ganhos de eficiência decorrente da implementação das reformas de curto prazo?

O custo de oportunidade decorrente da ineficiência emissão de licenças durante o ano de 2012 representaria lucros líquidos adicionais em 2013 depois da implementação das reformas.

Toma-se como referência a emissão de licenças para a edificação de um armazém de 2000 m², bem como de todas autorizações relevantes para que o imóvel esteja apto para a ocupação e utilização. Segundo o DB 2013, são necessários 377 dias para se ter todo o processo concluído.

O primeiro passo consiste na estimação do custo de oportunidade para os investidores, isto é, quanto os investidores não ganhariam por não poderem ver seus imóveis erguidos e prontos, com a maior brevidade possível, para utilização comercial. Por definição, o investidor não teria a possibilidade de obter o montante correspondente ao lucro líquido (dividendos) decorrente da aplicação do armazém.

Para determinação do lucro líquido diário do arrendamento do armazem construído, considera-se a rentabilidade do activo líquido, indicador que mostra o montante que a totalidade do activo líquido da empresa proporciona aos accionistas (sob a forma de dividendos) numa unidade de tempo.

a.
$$\text{Rentabilidade do Activo Líquido} = \frac{\text{Lucro Líquido}}{\text{Activo Líquido}}$$

Tomando como referência dados de duas empresas do ramo imobiliário, nomeadamente a Domus, SARL e a SDI, Lda, conclui-se que a rentabilidade do activo líquido oscila entre os 10% e 15%, conforme a tabela a seguir. Assumindo uma abordagem conservadora, optou-se pelo valor mínimo no intervalo: 10%.

	Empresa	Domus, SARL					SDI, Lda
		2006	2007	2008	2009	Média	2009
1	Lucro líquido (10 ³ MT)	3,000.00	9,000.00	5,000.00	9,000.00		20,300.00
2	Activo líquido (10 ³ MT)	51,000.00	55,000.00	55,000.00	75,000.00		145,700.00
3	Rentabilidade do activo líquido [(1)/(2)]	5.9%	16.4%	9.1%	12.0%	10.8%	13.9%

Fonte: KPMG 2007-2010

Ora, o activo líquido da empresa imobiliária neste caso, é o armazém avaliado ao preço de mercado de \$ 80,000.00. Recorrendo-se a fórmula apresentada em (a), obtém-se o lucro líquido de \$ 8,000 ano, correspondente a \$ 31 dia.

#	Descrição	Valor
4	Activo (preço de Mercado do armazém de 2000 m ²)	80,000.00
5	Rentabilidade do activo líquido (10% to 15%)	10%
6	Lucro líquido por ano arrendando o armazém [(4)*(5)]	8,000.00
7	Número de dias úteis de trabalho por ano	260
8	Lucro líquido por dia arrendando o armazém [(6)/(7)]	30.77

Segundo, calcula-se o número de licenças emitidas nos anos fiscais de 2012 e de 2013. Com base em dados de Rosário Marapusse para o ultimo trimestre de 2011 e no relatório do CMCM de 2012, estimam-se em 426 o número de licenças emitidas durante FY2012. Os relatórios do CMCM de 2012 e 2013 fornecem-nos também dados do número de licenças emitidas entre o primeiro trimestre e o terceiro trimestre de FY2013. Para estimar o número de licenças emitidas durante o ultimo trimestre de FY2013, calculou-se a media do número de licenças emitidas nos trimestres anteriores. Assim, obtém-se 497 licenças emitidas no ano fiscal 2013, num cenário depois das reformas.

#	Descrição	Valor
9	Número de licenças emitidas em FY2012	426
10	Número de licenças emitidas de FY2013 Q1 a FY2013 Q3	373
11	Estimativa do número de licenças emitidas em FY2013 Q4 (média do número de licenças emitidas nos trimestres anteriores)	124
12	Número de licenças emitidas em FY2013 [(10)+(11)]	497

Por fim, estima-se o custo de oportunidade por dia incorrido, dada demora na emissão das licenças de construção. Conforme referido anteriormente, este representa o lucro líquido que a imobiliária não ganharia devido a lentidão na emissão de licenças.

b. $\text{Custo de oportunidade} = \text{Lucro líquido por dia} * \text{Tempo poupado}$

Assim, o custo de oportunidade pela demora na emissão de licenças em 247 dias é de \$ 7,600.00 por ano. Se se considerar as 426 licenças que foram emitidas em FY 2012, e que estiveram sujeitas a esta demora – sem reformas, ter-se-á **\$ 3 237 600.00** como o custo de oportunidade total durante FY2012.

#	Descrição	Valor
13	Tempo poupado em dias	247
14	Lucro líquido por licença emitida tardiamente [(8)*(13)]	\$ 7,600.00
15	Lucro líquido do tempo poupado [(9)*(14)]	\$ 3,237,600.00

Adicionalmente, o tempo poupado graças à eficiência na emissão das licenças, permitiu que as autoridades municipais pudessem emitir mais licenças na mesma unidade de tempo (um ano). Noutros termos, há um efeito multiplicador de eficiência correspondente ao rácio dos tempos necessários para a obtenção de licenças, sem e com reformas. Em função do número de licenças emitidas durante FY2013 estima-se o número de licenças adicionais emitidas como resultado das reformas.

Assim, em vez de emitir apenas 426 licenças acima referidas, o município emitiu mais 71 licenças, conforme ilustra a tabela a seguir. Usando o custo de oportunidade por licença, obtém-se o custo de oportunidade pela demora na emissão das 71 licenças.

#	Descrição	Valor
16	Número adicional de licenças emitidas [(12)-(9)]	71
17	Custo de oportunidade das licenças adicionais [(14)*(16)]	\$ 539,600.00

Respondendo a questão de análise, o custo de oportunidade total decorrente da lentidão do processo de emissão das licenças de construção foi de **\$ 3,777,200.00**. Este custo de oportunidade, representou, portanto ganhos para FY2013, na mesma ordem.

#	Descrição	Valor
18	Custo de oportunidade anual total [(15)+(17)]	\$ 3,777,200.00

3.2. Impacto sobre o fluxo de investimento

A emissão de mais 71 licenças significa a edificação de 71 novos edifícios. Se se assumir que todas as licenças sejam para a construção do armazém de 2000 m² (caso hipotético do Doing Business), avaliado em \$ 80,000.00, estima-se um impacto positivo sobre o fluxo do investimento em cerca de **\$ 5,680,000.00**. Portanto, este montante seria perdido caso não se implementasse as reformas.

3.3. Impacto fiscal

Existe ainda o custo de oportunidade correspondente aos impostos que o Estado não arrecadaria devido a ausência da actividade económica dependente da emissão das licenças de construção.

#	Descrição	Valor
19	Lucro líquido anual [= (18)]	\$ 3,777,200.00
20	Taxa de impostos	32%
21	Resultados antes de impostos {(19)/[1-(20)]}	\$ 5,554,705.88
22	Impostos [(21)-(19)]	\$ 1,777,505.88

Para FY2013, como período da efectividade das reformas, os ganhos em impostos pelo estado estimados depois da implementação das reformas poderá ser de **\$ 1,777,505.88**.

3.4. Impacto sobre a geração de emprego

Em termos de postos de emprego, é importante que sejam considerados dois momentos: o da construção e o da utilização do novo imóvel. Para a fase de construção, tomou-se como referência o número mínimo de trabalhadores contratados para a construção de um armazém de 2000 m² por parte das empresas Imoinveste, MMD Imobiliária, Indi Constroi, Teixeira Duarte. Quatro empresas entrevistadas revelaram contratar dentre 30 a 50 trabalhadores para a edificação de um armazém de 2000m².

#	Empresa	Número de postos de trabalho
23	Imoinveste	30
24	Mmd imobiliaria	30-40
25	Indiconstroï	30-40
26	Teixeira Duarte	50
27	<i>Número de postos de trabalho</i>	<i>30-50</i>

Optou-se por estabelecer este cálculo com base em um intervalo e para isso definiu-se entre 30 a 50 trabalhadores como sendo o número de trabalhadores necessários. Destes foi considerada apenas a percentagem de trabalhadores não permanente, isto é, trabalhadores contratados apenas para a realização de um determinado trabalho (construção do armazém): 70% do total de trabalhadores. Assim, obteve-se um potencial para a geração de entre 1,491 a 2,485 postos de trabalho durante FY2013.

#	Descrição	Valor	
28	Número de pessoas empregues para construação de um armazém	30	50
29	Percentagem de trabalhadores não permanentes	70%	70%
30	Número de postos de trabalho criados por licença emitida [(28)*(29)]	21	35
31	Número de postos de trabalho criados em FY2013 depois das reformas de curto prazo [(16)*(30)]	1,491	2,485

Para o período pós-construção, o número de trabalhadores empregues ira depender da aplicação que for dada aos novos imóveis, da qualidade e tamanho do utilizador, etc. Todavia, fica assegurado que pelo menos duas novas pessoas serão alocadas a cada um dos imóveis para fins de manutenção e limpeza, por um lado, e de segurança, por outro lado. Assim, o número mínimo de postos de emprego criados seria de 142. Cumulativamente, criar-se-iam entre **1,633 e 2,627** postos de trabalho como resultado da implementação das reformas durante FY2013.

#	Descrição	Valor	
32	Número mínimo de trabalhadores empregue por armazém	2	2
33	Número mínimo de trabalhadores empregue em 71 armazéns [(16)*(32)]	142	142
34	Postos de trabalho criados [(31)+(33)]	1,633	2,627