



Support Program for Economic and Enterprise Development (SPEED)

Avaliação de impacto das reformas na área de licenças de construção

Outubro de 2012

Rosário Marapusse

1. Sumário

Os ganhos de eficiência resultantes da implementação das reformas de curto prazo recomendadas pelo SPEED ao Conselho Municipal da Cidade de Maputo, e actualmente em implementação, resultam numa poupança de tempo em 128 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	
	FY 2012 Q4	FY2013
Custos para o sector privado (\$)	-1,133,320.64	-4,533,282.56
Investimento privado (\$)		25,280,000.00
Impostos (\$)	533,327.36	2,133,09.44
Postos de trabalho	1,817	6,636

2. Introdução

Actualmente, Moçambique ocupa a 146ª posição no ranking do Doing Business num total de 185 países. Um das áreas que contribuem para o mau desempenho do país é a facilidade/dificuldade 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 135. O DB reporta cerca de 377 dias para a obtenção das licenças de construção. Um estudo paralelo levado a cabo pelo SPEED verificou que o processo pode se estender até 474 dias.

Com vista a simplificar o processo, 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, que constituem objecto do presente trabalho, 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. Implementação de uma tarifa de processamento
- v. Fusão do Certidão de Benfeitorias e Licença de Utilização
- vi. Delegação, do Director Adjunto ao chefes de divisão diferentes, da autoridade para assinar documentos oficiais intermediários.

O referido estudo estima ainda em 128 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 128 dias sobre o custo de se fazer negócios, sobre a geração de emprego e outros impactos.

A focalização do trabalho nas reformas de curto prazo deve-se ao facto de, durante o ano fiscal de 2012, somente estas terem sido implementadas. Assim, sendo, qualquer extrapolação do impacto das reformas na área de licenças de construção para os períodos subsequentes deverá tomar em conta o impacto conjugado das reformas de curto e de longo prazos.

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?

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, 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
		Ano	2006	2007	2008	2009	Média
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 no ano fiscal de 2012. Para tal, estima-se o número médio de licenças emitidas por trimestre em 2011. Este valor é atribuído ao primeiro trimestre do ano fiscal 2012, ao qual se acrescenta o número efectivo de licenças emitidas de Janeiro a Setembro. Assim, obtém-se 835 licenças emitidas no ano fiscal 2012, num cenário sem reformas. O nível de confiança desta estimativa é bastante elevado na medida em que o valor obtido representa um crescimento de cerca de 22%, apenas 3 pontos percentuais abaixo da taxa anual média de crescimento das licenças emitidas nos últimos três anos.

#	Descrição	Valor
9	Número de licenças emitidas em 2011	684
10	Número de licenças emitidas por trimestre 2011 [(9)/4]	171
11	Número de licenças emitidas de FY 2012 Q2 para FY 2012 Q4	664
12	Número de licenças emitidas em FY 2012 [(10)+(11)]	835

Por fim, estima-se o custo de oportunidade de 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. $\text{Custo de oportunidade} = \text{Lucro líquido por dia} * \text{Tempo poupado}$

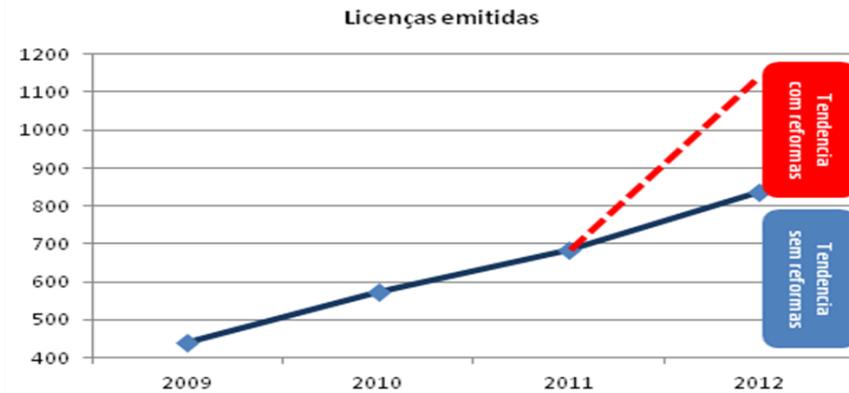
Assim, o custo de oportunidade pela demora na emissão de licenças em 128 dias é de \$ 3,939 por ano. Se se considerar as 835 licenças a serem emitidas em FY 2012, e que estariam sujeitas a esta demora – sem reformas, ter-se-á **\$ 3 288 697.60** como o custo de oportunidade total por ano.

#	Descrição	Valor
13	Tempo poupado em dias	128
14	Custo de oportunidade por licença [(8)*(13)]	\$ 3,938.76
15	Custo de oportunidade (a) [(12)*(14)]	\$ 3,288,697.60

Adicionalmente, o tempo poupado graças à eficiência na emissão das licenças, permite que as autoridades municipais possam 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 da fonte de dados que se usar relativamente ao tempo necessário para a obtenção de licença de construção (sem das reformas), o multiplicador de eficiência irá variar de 1.37 (com dados do DB 2013) para 1.51 (com dados do SPEED). Sendo o modelo conservador, ir-se-á usar o menor multiplicador (1.37).

#	Descrição	Valor	
		DB 2013	SPEED
16	Tempo necessário para a obtenção de licença de construção (sem das reformas)	377	474
17	Tempo necessário para a obtenção de licença de construção (com das reformas) [(16)-(13)]	249	346
18	Short term efficiency multiplier [(16)/(17)]	1.51	1.37

Assim, em vez de emitir apenas 835 licenças acima referidas, o município emite mais 316 licenças, conforme ilustram o gráfico e a tabela a seguir. Usando o custo de oportunidade por licença, obtém-se o custo de oportunidade pela demora na emissão das 316.



#	Descrição	Valor
19	Número de licenças emitidas em 2012 (com as reformas de curto prazo) [(12)*(18)]	1 171
20	Número adicional de licenças emitidas [(19)-(12)]	316
21	Custo de oportunidade (b) [(14)*(20)]	1,244,584.96

Respondendo a questão de análise, o custo de oportunidade decorrente da lentidão do processo de emissão das licenças de construção seria de \$ 4,533,282.56. Uma vez que a efectividade das reformas somente se fizeram sentir no último trimestre do ano fiscal 2012, o custo evitado foi de **\$ 1,133,320.64**

#	Descrição	Valor em \$
22	Custo de oportunidade anual [(15)+(21)]	4,533,282.56
23	Custo de oportunidade trimestral [(22)/4]	1,133,320.64

3.2. Impacto sobre o fluxo de investimento

A emissão de mais 316 licenças significa a edificação de 316 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 **\$ 25,280,000.00**. 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 econômica dependente da emissão das licenças de construção.

#	Descrição	Valor
24	Lucro Líquido [= (22)]	\$ 4,533,282.56
25	Taxa de impostos	32%
26	Resultados antes de impostos {(24)/[1-(25)]}	\$ 6,666,592
27	Impostos [(26)-(24)]	\$ 2,133,09.44

Mais uma vez, tomando em consideração um trimestre (FY 2012 Q4) como período da efectividade das reformas, os impostos que seriam perdidos pelo estado caso as reformas não fossem implementadas seriam de **\$ 533,327.36**.

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 Constroj, 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
28	Imoinveste	30
29	Mmd imobiliaria	30-40
30	Indiconstroj	30-40
31	Teixeira Duarte	50
32	Número mínimo de postos de trabalho	30

Uma vez que optou-se uma abordagem conservadora para o modelo, definiu-se 30 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 cerca de 6,636 postos de trabalho por ano.

#	Descrição	Valor
33	Number of people employed to build a warehouse	30
34	Percentagem de trabalhadores não permanentes	70%
35	Número de postos de trabalho criados por licença emitida [(33)*(34)]	21
36	Número de postos de trabalho criados em 2012 depois das reformas de curto prazo [(20)*(35)]	6,636

Para o período pós-construção, o número de trabalhadores empregues irá 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 632. Cumulativamente, criar-se-iam 7,268 por ano, o que corresponde a um total de **1,817** postos de emprego por trimestre.

#	Descrição	Valor
37	Número mínimo de trabalhadores empregue por armazéns	2
38	Número mínimo de trabalhadores empregue em 316 armazéns [(20)*(37)]	632
39	Postos de trabalho criados [(36)+(38)]	7,268