



## Avaliação de impacto das reformas na área de licenças de construção III

Outubro de 2014

Horácio Morgado

### 1. Sumário

A presente nota ilustra a medição de impacto económico resultante da implementação de reformas de curto prazo recomendadas pelo SPEED ao Conselho Municipal da Cidade de Maputo (CMCM), e actualmente em implementação. Esta nota representa a segunda fase de um trabalho similar de estimativa de impacto de implementação das mesmas reformas, realizado pelo SPEED em 2013 e que já tomava em conta uma série de 5 reformas que já estavam a gerar resultados. Ora, uma última reforma que tem a ver com a automatização do sistema de emissão de licenças e que não tinha sido reflectida naquela estimativa, foi efetivamente implementada durante o ultimo trimestre de 2013. O presente trabalho representa uma estimativa daquilo que foi o impacto da implementação das reformas, após a implementação efetiva daquela ultima reforma e comparando entre si os anos fiscais 2013 e 2014, antes e depois desta ultima reforma respectivamente. Os dados aqui utilizados foram-nos fornecidos pelo CMCM através dos seus relatórios anuais. Os ganhos calculados neste trabalho, adicionados aos ganhos calculados para o ano fiscal 2013, representam o cumulativo de ganhos resultantes de todo o processo de reformas para a emissão de licenças de construção.

Os ganhos de eficiência da automatização do sistema resultam numa poupança adicional de tempo em 56 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         | Valor        | Valor          |
|-------------------------------------|---------------|--------------|----------------|
|                                     | FY2013*       | FY2014       | Cumulativo     |
| Custos para o sector privado (\$)   | -3,777,200.00 | - 858,113.76 | - 4,635,313.76 |
| Investimento Privado adicional (\$) | 5,680,000.00  | 80,000.00    | 5,760,000.00   |
| Impostos adicionais (\$)            | 1,777,505.88  | 403,818.24   | 2,181,324.12   |
| Postos de trabalho gerados          | 1,633 a 2,627 | 23 a 37      | 1656 a 2664    |

\*valores retirados do estudo para o ano fiscal 2013.

### 2. Introdução

O SPEED levou a cabo um extensivo trabalho de análise dos factores que ditavam a morosidade do processo de emissão e obtenção de licenças de construção. O estudo recomendou a necessidade de adopção de um conjunto de reformas de curto e longo prazo. Moçambique ocupou a 139ª posição no ranking do Doing Business 2014 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 ocupou a posição 77 depois uma subida de 46 posições como resultado das reformas implementadas. O DB 14 reportou cerca de 130 dias para a obtenção das licenças de construção contra um total de 377 dias para 2012.

Para além das reformas já implementadas em 2013, relatórios do CMCM apresentam uma redução adicional de 56 dias para a obtenção de licenças de construção durante o ano de 2014. Esta redução resultou da informatização do sistema de emissão de licenças de construção e irá ser considerada para o propósito desta análise, ainda que não tenha sido acolhida nas estimativas do DB 15. Neste contexto, o presente trabalho visa estimar o impacto resultante dos ganhos de eficiência em 56 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 um determinado ano representaria lucros líquidos adicionais no ano seguinte, depois da implementação das reformas.*

Toma-se como referência a emissão de licenças para a edificação de um armazém de 2000 m<sup>2</sup>, bem como de todas autorizações relevantes para que o imóvel esteja apto para a ocupação e utilização. Segundo o DB 2014, são necessários 130 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 <sup>3</sup> MT)        | 3,000.00    | 9,000.00  | 5,000.00  | 9,000.00  |              | 20,300.00    |
| 2 | Activo líquido (10 <sup>3</sup> 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%     | <b>10.8%</b> | <b>13.9%</b> |

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 <sup>2</sup> ) | 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 2013 e de 2014. Relatórios do CMCM de 2012 e 2013 fornecem-nos 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. O relatório do CMCM para FY2014 reporta um total de 498 licenças emitidas entre Setembro de 2013 e Setembro de 2014 num cenário depois da informatização do sistema.

| #  | Descrição   | Valor |
|----|---|-------|
| 9  | Número de licenças emitidas de FY2013 Q1 a FY2013 Q3  | 373   |
| 10 | Estimativa do número de licenças emitidas em FY2013 Q4 (media do número de licenças emitidas nos trimestres anteriores) | 124   |
| 11 | Número de licenças emitidas em FY2013 [(9)+(10)]  | 497   |
| 12 | Número de licenças emitidas em FY2014   | 498   |

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 56 dias é de \$ 1,723.12 por ano. Se considerar-se as 497 licenças que foram emitidas em FY2013, e que estiveram sujeitas a esta demora – sem reformas, ter-se-á \$ 856,390.64 como o custo de oportunidade durante FY2013.

| #  | Descrição  | Valor         |
|----|--|---------------|
| 13 | Tempo poupado em dias                                    | 56            |
| 14 | Lucro líquido por licença emitida tardiamente [(8)*(13)] | \$ 1,723.12   |
| 15 | Lucro líquido do tempo poupado [(11)*(14)]               | \$ 856,390.64 |

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 FY2014 estima-se o número de licenças adicionais emitidas como resultado das reformas.

Assim, em vez de emitir 497 licenças acima referidas durante FY2013, o município reportou a emissão de mais 1 licença, conforme ilustra a tabela a seguir. Usando o custo de oportunidade por licença, obtém-se o custo de oportunidade pela demora na emissão de 1 (uma) licença.

| #  | Descrição   | Valor       |
|----|---|-------------|
| 16 | Número adicional de licenças emitidas [(12)-(11)]         | 1           |
| 17 | Custo de oportunidade das licenças adicionais [(14)*(16)] | \$ 1,723.12 |

Respondendo a questão de análise, o custo de oportunidade total decorrente da lentidão do processo de emissão das licenças de construção foi de **\$ 858,113.76**. Este custo de oportunidade, representou, portanto ganhos para FY2014, na mesma ordem.

| #  | Descrição                                     | Valor         |
|----|---|---------------|
| 18 | Custo de oportunidade anual total [(15)+(17)] | \$ 858,113.76 |

### 3.2. Impacto sobre o fluxo de investimento

A emissão de mais 1 licença significa a edificação de um novo edifício. Se se assumir que todas as licenças sejam para a construção do armazém de 2000 m<sup>2</sup> (caso hipotético do Doing Business), avaliado em \$ 80,000.00, estima-se um impacto positivo sobre o fluxo do investimento em cerca de **\$ 80,000.00**. 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)]                 | \$ 858,113.76   |
| 20 | Taxa de impostos                             | 32%             |
| 21 | Resultados antes de impostos {(19)/[1-(20)]} | \$ 1,261,932.00 |
| 22 | Impostos [(21)-(19)]                         | \$ 403,818.24   |

Para FY2014, como período da efetividade da reforma, os ganhos em impostos pelo estado estimados depois da implementação da reforma poderá ter sido de **\$ 403,818.24**.

### 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 m<sup>2</sup> 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 2000m<sup>2</sup>.

| #  | 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 21 a 35 postos de trabalho durante FY2014.

| #  | Descrição  | Valor |     |
|----|--|-------|-----|
| 28 | Número de pessoas empregues para construção 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 FY2014 depois da informatização do sistema [(16)*(30)] | 21    | 35  |

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, criar-se-iam no mínimo, 2 novos postos de emprego. Cumulativamente, criar-se-iam entre **23 e 37** postos de trabalho como resultado da implementação da informatização do sistema durante FY2014.

| #  | Descrição  | Valor |    |
|----|--|-------|----|
| 32 | Número mínimo de trabalhadores empregue por armazém              | 2     | 2  |
| 33 | Número mínimo de trabalhadores empregue em 1 armazém [(16)*(32)] | 2     | 2  |
| 34 | Postos de trabalho criados [(31)+(33)]                           | 23    | 37 |