



MUNICÍPIO DE XAI-XAI
----- ◆◆◆ -----
CONSELHO MUNICIPAL DA CIDADE DE XAI-XAI
GABINETE DO PRESIDENTE

Maximização do Financiamento para o Desenvolvimento Urbano – MFDU

PROJECTO LHUVUKA XAI-XAI

NOTA CONCEPTUAL

Vereação de: Obras e Infra-estruturas Municipais

Vereador Responsável: Eusébio Napasso

Telefone: 876932100 ou 842064302

E-mail: cmcxx2020@gmail.com ou napassoeusebio@yahoo.com.br

Índice

A. RESUMO DO PROJECTO	1
B. DESCRIÇÃO DO PROJECTO	2
a) Introdução.....	2
b) Enquadramento	2
c) Estimativa de custo inicial do projecto	4
d) Descrição resumida do projecto e sua localização (mapas)	4
Cronograma acções ao projecto	6
e) Partilha de responsabilidades (comparticipação no financiamento)	9
Detalhe do fluxo de investimento da parte do parceiro privado.	9
f) Descrição das vantagens económicas e sociais e ambientais do investimento	9
g) Valor do investimento a ser alocado pela PDUL/MFDU em termos de CAPEX.	10
ANEXOS – I, II, III, IV, V	N/A

A. RESUMO DO PROJECTO

Departamento executor		Vereação de Obras e Infraestruturas Municipais			
Data da primeira submissão		30/10/2021	Versão número:	01	
A. Resumo do Projecto (Marque com X)					
1. Projecto ou programa	X	Projecto	2. PPP ou IIP	X	PPP
		Programa			IIP
3. Resultados esperados	Infra-estrutura viária melhorada; Crescimento económico e social Autárquico; Desenvolvimento do Desporto de alto rendimento; Criação de novos postos de emprego				
4. Número esperado de beneficiários	132000 famílias		5. Duração estimada	Cinco (5) anos	
6. Custo total indicativo	\$13.000,000		7. Valor do investimento a ser alocado pelo PDUL/MFDU em termos de CAPEX	\$5.200,000	
8. Partilha de responsabilidades (no caso de PPP, participação no financiamento)		Município de Xai-Xai (Financiamento PDUL) - \$5.200.000 Sector Privado - \$7.800.000			

B. DESCRIÇÃO DO PROJECTO

a) Introdução

A cidade de Xai-Xai é um dos Municípios contemplados pela Subvenção do Desempenho Municipal no âmbito do Projecto do Desenvolvimento Urbano e Local (PDUL), uma iniciativa do Governo de Moçambique em parceria com o Banco Mundial, cujo objectivo prende-se com o fortalecimento do desempenho institucional, provisão de infra-estruturas e melhoramento de serviços básicos em todos os Municípios envolvidos.

Na sequência das suas iniciativas, o PDUL lançou recentemente um convite para apresentação de propostas para a Componente 1B, concernente a “Maximização de financiamento para o desenvolvimento urbano (MFDU)”, que tem como objectivo prover fundos para qualquer um dos Conselhos Municipais de Moçambique, que apresentem projectos de investimento urbano viáveis para atrair ou complementar o financiamento do sector privado.

A presente Nota Conceptual materializa a resposta do Conselho Municipal de Xai-Xai a esse convite, apresentando o projecto “*Lhuvuka Xai-Xai*”, que em língua portuguesa significa “Desenvolver Xai-Xai”, com a convicção de que este é um projecto de investimento urbano viável.

O Conselho Municipal da Cidade de Xai-Xai colhe assim oportunidade para execução duma iniciativa já há muito desejada, nomeadamente, uma infra-estrutura pública de edificação de um complexo desportivo-comercial com valias também ao nível da beneficiação das vias adjacentes e estancagem da erosão.

A iniciativa proposta integra-se na linha de Parcerias-Público-Privadas, nomeadamente, de criação de condições para a atracção de investidores para complementar as necessidades de financiamento de uma infra-estrutura com alto valor económico-social e ambiental.

b) Enquadramento

A área total do Município de Xai-Xai é de 135,000 km² e, de acordo com o Censo de 2017, a população total é de 141.963 habitantes.

As restrições orçamentárias enfrentadas pelo Município são evidentes: o déficit de financiamento para infra-estruturas no Município de Xai-Xai é de aproximadamente \$120 milhões, só para referir o valor necessário para suprir a demanda mais premente de infra-estrutura¹ na cidade de Xai-Xai nos próximos 10 anos (MAEFP 2020)².

Por outro lado, a cidade de Xai-Xai enfrenta uma multiplicidade de desafios, dos quais destacamos os seguintes:

- Concentração da maior parte das infra-estruturas económicas e sociais, na zona baixa da Cidade que, por se localizar na planície, é susceptível a inundações e outras adversidades climáticas facto que retarda o crescimento económico da Cidade de Xai-Xai;
- Ausência de infra-estruturas Comerciais e Desportivas de grande porte na zona alta da Cidade de Xai-Xai;
- A maior parte das infra-estruturas desportivas desta cidade estão sob controlo de entidades privados;
- Muitas delas foram desenhadas em moldes que se configuram hoje insustentáveis, e portanto, em degradação, requerendo requalificação e investimento enorme.

Entretanto, a cidade de Xai-Xai apresenta oportunidades que poderão ser exploradas através de projectos de infra-estrutura, nomeadamente:

- Construção de Centros Comerciais de grande porte que impulsionam o crescimento económico da Autarquia de forma sustentável e integrado;
- Construção de Infra-estruturas Desportivas robustas, sustentáveis que permitam na realização de mega eventos de âmbito sociocultural;
- Serviços de restauração;

¹ Reabilitação de estradas, manutenção de rotina, pavimentação de estradas e drenagem da rede viária, combate a erosão, reassentamento de populações nas zonas de risco, sistema de gestão de resíduos sólidos

² MAEFP (2020). Diagnóstico integrado de infra-estruturas e serviços básicos para os municípios da Província de Gaza- Etapa IV – Relatório final Município de Xai-Xai. Outubro de 2020

O projecto proposto permite o Conselho Municipal de Xai-Xai cumprir com o Programa Quinquenal Municipal (PQM), e sobretudo, responder aos desafios da urbe consubstanciados no combate e redução da pobreza urbana, criação de novos postos de trabalho, resiliência e inclusão dos grupos vulneráveis na economia local.

De acordo com o Plano Estratégico Municipal e o respectivo Plano Quinquenal Municipal preconizam o seguinte:

- Reorganizar os campos desportivos em todos os bairros da Urbe;
- Reforçar a identidade cultural da cidade através da valorização do património histórico-cultural local, tornando-a num polo de eventos culturais permanentes;
- Garantir a pavimentação das estradas com vista a melhorar a mobilidade urbana e a ligação entre os bairros;
- Estabelecer uma rede comercial que assegure a disponibilidade de produtos e serviços visando a satisfação das necessidades do mercado local.

Por outro lado, ao oferecer infra-estruturas desportivas e comerciais, o projecto “*Lhuvuka Xai-Xai*” contribui para o cumprimento do Programa Quinquenal do Governo (2020-2024), assente no sustentável e na mitigação das mudanças climáticas.

c) Estimativa de custo inicial do projecto

O custo do projecto “*Lhuvuka*” é inicialmente avaliado em Cinco Milhões e Duzentos Mil dólares americanos (\$ 5. 200.000).

d) Descrição resumida do projecto e sua localização (mapas)

O projecto consiste na requalificação e edificação do Complexo Desportivo Multimodal e Comercial “*Lhuvuka Xai-Xai*” na cidade de Xai-Xai, ocupando 3,148 hectares, e integrando os seguintes subprojectos:

- A. Centro comercial (*Xai-Xai Shopping Center*) – Pavilhão de lojas, pavilhão de restauração, ginásio e escritórios;
- B. Muro de vedação geral de 695 metros;

- C. Complexo desportivo – Pavilhão gimnodesportivo
- D. Parques de estacionamento;
- E. Melhoramento de estradas em pavê com sistema de drenagem das águas.

Os mapas ilustrativos do projecto são apresentados no **Anexo I constituído pelos seguintes documentos:**

- Mapa da cidade de Xai-Xai;
- Limites do terreno;
- Planta topográfica
- Implantação do objecto
- Croqui do pavilhão gimnodesportivo. **(Vide os anexos I,II,III,IV,V)**

O *objectivo específico* do projecto “*Lhuvuka Xai-Xai*” é prover os munícipes da cidade de Xai-Xai de infra-estrutura física sustentável com ampla relevância para a mitigação e adaptação climáticas, promoção de ambiente de negócios e promoção do emprego e auto-emprego, e, em última instância, amenizar o impacto socioeconómico da COVID-19 nos munícipes e reduzir a pobreza urbana.

A consecução deste *objectivo* permite que o projecto contribua para uma série de *objectivos gerais*, nomeadamente:

- 1) Desconcentrar a baixa da cidade de Xai-Xai, através da expansão da infra-estrutura social e comercial para as zonas altas;
- 2) Melhorar as infra-estruturas viárias e de saneamento do Bairro alvo;
- 3) Promover a transformação estrutural e valorizar arquitectura da Cidade;
- 4) Incrementar a dinâmica económica local, em termos das ligações com negócios formais e informais (investidores e fornecedores);
- 5) Promover o emprego e auto-emprego através da contratação da mão-de-obra local.

O projecto “*Lhuvuka Xai-Xai*” produzirá os seguintes *resultados esperados*, intermédios e finais:

1. Plano de negócio do empreendimento demonstra viabilidade económica, social e ambiental
2. Projecto executivo arquitectónico funcional e atractivo

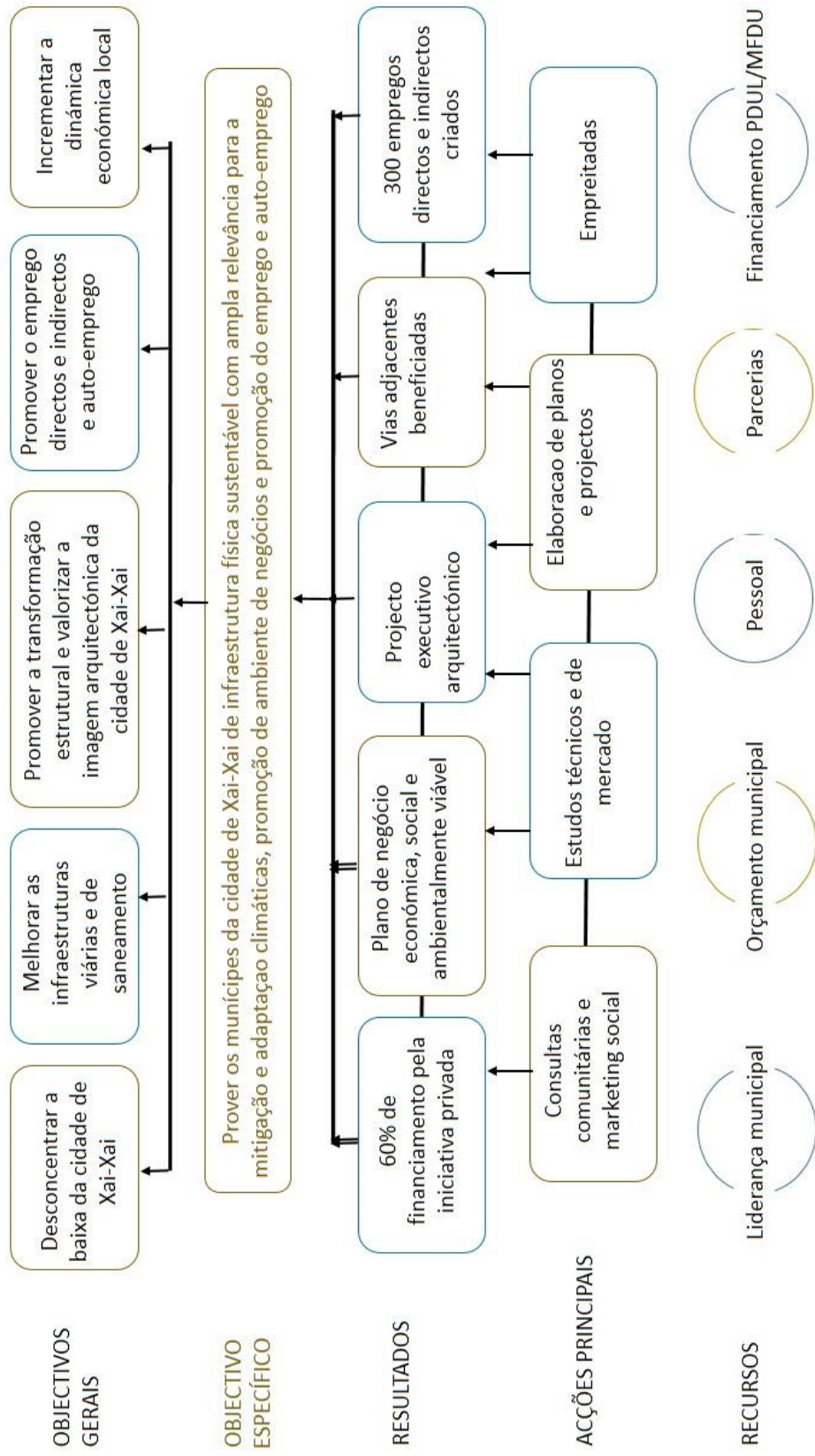
3. Vias adjacentes beneficiadas com afixação de blocos e interligação com outras vias
4. 300 empregos directos e indirectos criados
5. 60% de financiamento pela iniciativa privada

Cronograma- acções ao projecto

O plano de acção prevê as seguintes fases:

#	Actividade	Anos					2	3	4	5	Responsável
		I	II	III	IV	1					
i.	Auscultação preliminar dos stakeholders	x									Município
ii.	Criação de Equipa-tarefa PPP		x								Município
iii.	Elaboração do plano de áreas do projecto	x									
iv.	Elaboração dos termos de referência do projecto para consultores económicos e arquitectónicos	x									Município
v.	Elaboração do anteprojecto arquitectónico		x	X							Equipa-tarefa
vi.	Elaboração do plano de negócios por consultor			X	x						Equipa-tarefa
vii.	Elaboração do projecto executivo					x					Consultor
viii.	Elaboração dos termos de referência do concurso de empreitada					x					Equipa-tarefa
ix.	Oficina de validação dos planos, projectos e termos de referência					x					Equipa-tarefa
x.	Lançamento e gestão do concurso de empreitadas					x					Equipa-tarefa
xi.	Execução das empreitadas					x	x	X			Equipa-Tarefa
xii.	Conclusão da Execução do Projecto								x		Equipa-tarefa

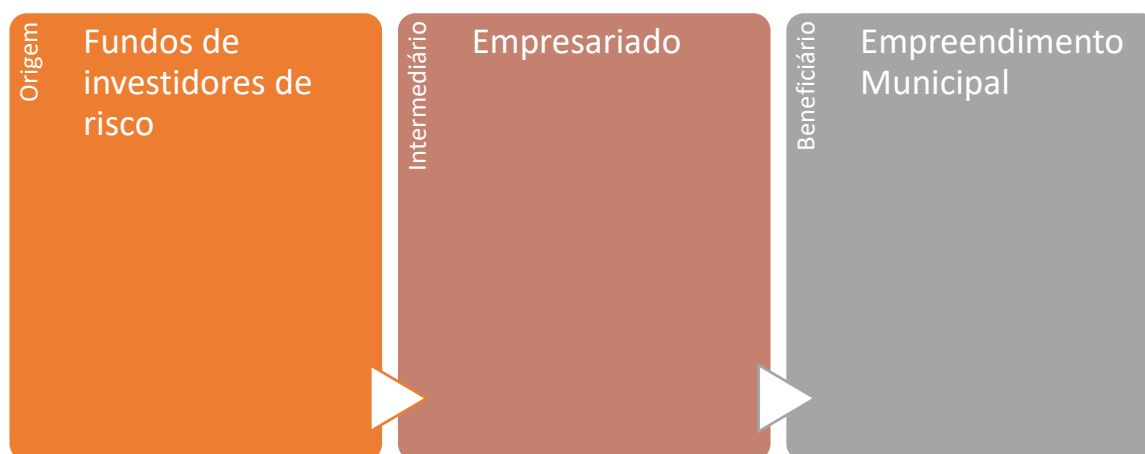
A *teoria da mudança* pode ser resumida no esquemático abaixo:



e) Partilha de responsabilidades (comparticipação no financiamento)

Entidade	Comparticipação no financiamento	
	Valor	Percentagens
Município de Xai-Xai	\$ 5.200.000	40%
Empresários	\$ 7.800.000	60%
TOTAL	\$ 13.000.000	100%

Detalhe do fluxo de investimento da parte do parceiro privado.



f) Descrição das vantagens económicas e sociais e ambientais do investimento

Os impactos positivos do projecto *Lhuvuka Xai-Xai* incluem:

- Efeito multiplicador - Investimentos em infra-estrutura têm efeito imediato para a retomada do crescimento económico, devido à melhoria na produtividade e competitividade do Município e ao efeito de geração de empregos em diversos sectores.
- Mitigação e adaptação às mudanças climáticas - Além dos aspectos de mitigação, projectos de infra-estrutura devem considerar também a resiliência aos impactos das mudanças climáticas, como aumento de temperatura e variação nos níveis de precipitação, evitando-se assim a interrupção de serviços à população, bem como do fluxo de arrecadação de receitas relativas a tais serviços.
- Expansão do número de posto de trabalho no regime de emprego e auto-emprego, tanto nos sistemas informal e formal

- d) Incremento da base de arrecadação de receitas fiscais
- e) Redução da incidência da erosão na zona-alvo do projecto através da interligação das vias
- f) Desenvolvimento do desporto municipal

g) Valor do investimento a ser alocado pela PDUL/MFDU em termos de CAPEX.

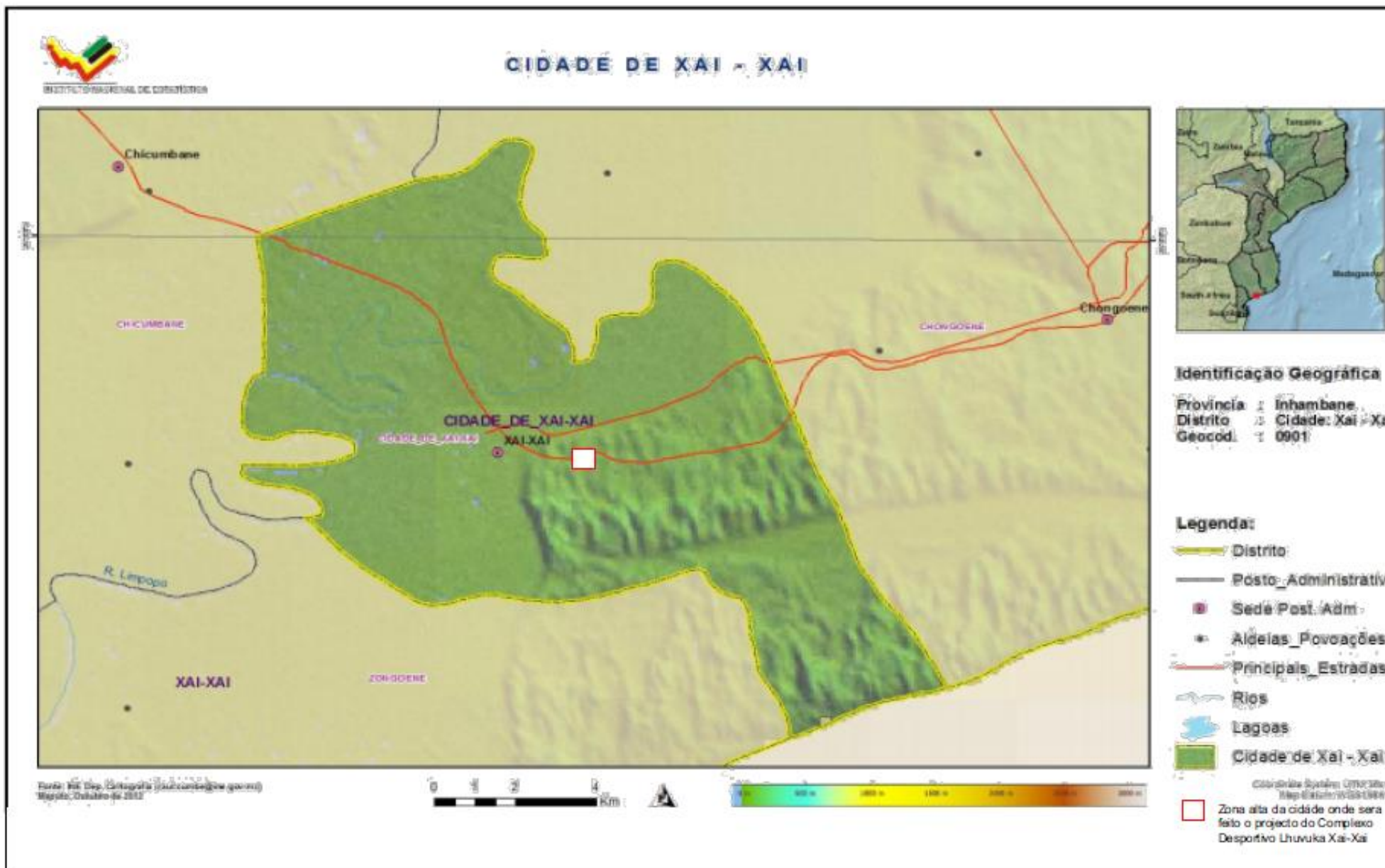
Cinco milhões e duzentos mil dólares americanos (US\$ 5.200.000)

Dados do Parceiro

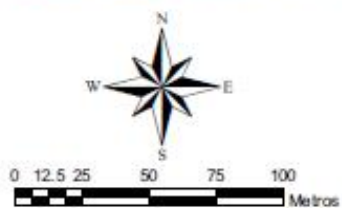
O grupo **ADAMS**, é propriedade do **Senhor Ossemane Chahabudine** Adamo, cidadão Moçambicano, casado, de 53 anos de idade, natural de Maputo, Província de Maputo, filho de Chahabudine Issufo Bacar e de Amanabu Ossemane, portador do B.I n° **0901043137763J**, na Cidade de Xai-Xai, Bairro 11, mediante o acordo de parceria com o Conselho Municipal da Cidade de Xai-Xai, no âmbito de Maximização do Financiamento para o Desenvolvimento Urbano, na qualidade de Director Geral do Grupo Adams.

O Grupo ADAMS é constituído por:

- **Petro Adams**- Vocacionada na venda de combustíveis e diversos;
- **Adams Wheel e Tyre, Lda**- Serviço de alinhamento, balanceamento, pneus e jantes;
- **Adams Transport**- Transporte de Líquidos e Sólidos arreios;
- **Adams Engineering Lda**- Imobiliária e aluguer de equipamentos e serviços;
- **Adams Construções**- Construção Civil e Obras Públicas.

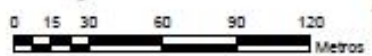


Limites do terreno



PLANTA TOPOGRAFICA

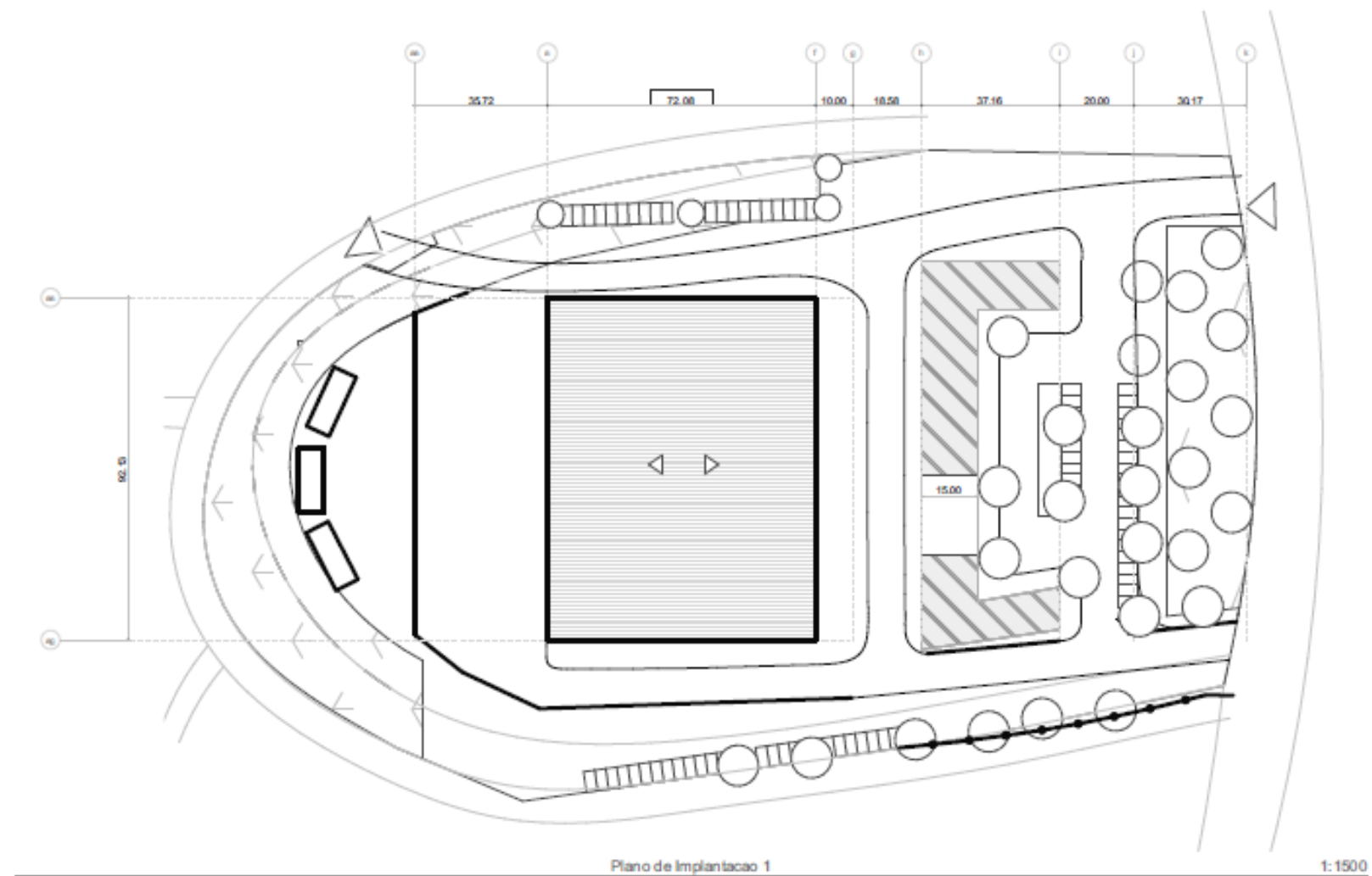
Análise do Terreno para o Futuro empreendimento do campo de futebol e o Empreendimento Empresarial



Area do Terreno= 3.148 hectares(ha)
 Perímetro do Terreno= 695 metros(m)

Marco	X	Y	Marco	X	Y
M1	25° 3' 20.284" S	33° 40' 8.572" E	M6	25° 3' 28.43" S	33° 40' 6.846" E
M2	25° 3' 20.233" S	33° 40' 3.969" E	M7	25° 3' 28.88" S	33° 40' 7.876" E
M3	25° 3' 22.627" S	33° 40' 3.910" E	M8	25° 3' 26.38" S	33° 40' 9.103" E
M4	25° 3' 26.260" S	33° 40' 4.571" E	M9	25° 3' 25.33" S	33° 40' 9.576" E
M5	25° 3' 27.852" S	33° 40' 5.589" E	M10	25° 3' 22.33" S	33° 40' 9.016" E

PLANTA DE IMPLANTACAO



Plano de Implantacao 1

1:1500

Croqui do COMPLEXO DESPORTIVO LHUVUKA

