

Documento Metodológico

Registo Predial (Modelo 287 – Mapa de actividade mensal)

Código: 502

Versão: 1.0

Introdução

O Registo Predial destina-se essencialmente a dar publicidade à situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário. Por outras palavras, é através da informação disponibilizada pelo registo (com interesse designadamente para quem vai comprar casa) que poderá ficar a saber qual a composição de determinado prédio, a quem pertence e que tipo de encargos (hipotecas, penhoras, etc.) sobre o qual incidem.

Os prédios são registados na conservatória do registo predial com competência sobre a freguesia em que o prédio se situa.

Desta forma, encontrando-se o território nacional dividido em circunscrições (que correspondem à área das Conservatórias), é dentro destes limites (e só aí) que cada uma pode praticar todos os actos da sua competência.

Estão sujeitos a registo, os factos mencionados no art.º 2º do Código do Registo Predial.

De entre estes salientam-se, pela sua importância, os seguintes:

Os factos jurídicos que determinem a constituição, o reconhecimento, a aquisição ou a modificação dos direitos de propriedade, usufruto, uso e habitação, superfície ou servidão.

Apesar do registo (de actos) ser efectuado a pedido dos interessados, existem porém situações previstas em que o CRP autoriza o conservador a efectuar actos de registo sem haver necessidade de requerimento por parte dos interessados (actos officiosos).

O mapa de actividade mensal foi desenvolvido, aquando do momento em que o grupo de trabalho das estatísticas da justiça, conclui que existia um interesse incontestável da informação gerada nos Registos e Notariado, não só para efeitos de gestão dos próprios serviços, mas também como importante indicador macroeconómico.

Desta forma foi determinado e constituído um grupo de trabalho (composto por elementos do então GPLP, INE e da DGRN representada pelas entidades das várias conservatórias e dos cartórios notariais) que visava o desenvolvimento de um instrumento de notação que caracterizasse a actividade dos registos e notariado.

Assim, no ano de 1988, teve início a implementação de mapas de estatísticas de serviço, preenchidos mensalmente pelas conservatórias e cartórios com vista a servirem de guias de remessa dos verbetes

estatísticos enviados ao GEP (actualmente DGPJ), bem como de indicador de gestão dos próprios serviços.

Desde a sua implementação, tem sido preocupação da DGPJ proceder à actualização dos instrumentos de notação, em obediência às alterações legislativas que vão ocorrendo, de modo a ser possível avaliar do impacto dessas medidas.

Em Janeiro de 2005, com o início do novo sistema de recolha da informação estatística (SIEJ) que vem dar origem ao inquérito web em substituição do inquérito em papel, contemplaram-se as alterações pretendidas, consultando-se para o efeito os mesmos intervenientes aquando da sua criação.

Capítulo I – Caracterização Geral

1. Código/versão:

502 / 1.0

2. Código SIGINE:

Não aplicável

3. Designação:

Modelo 287 – Actividade Mensal – Registo Predial

4. Actividade Estatística:

Não aplicável

5. Objectivos:

O modelo 287 – mapa mensal de actividade do registo predial, destina-se a:

- Inventariar actos praticados pelas conservatórias do registo predial: descrições, averbamentos às descrições, inscrições, averbamentos às inscrições, onde constam os cancelamentos de hipotecas (caracterizados através do mod. 297 – verbete de quitação de dívida garantida por hipoteca voluntária e prédios desonerados), anotações, recusas, recursos hierárquicos ou contenciosos, certidões, fotocópias não certificadas, informações por escrito, processos (de justificação, rectificação e pré-registal) e ainda actos que pratica na qualidade de intermediária (apresentações referidas no art.º 38.º do DL n.º 55/75 de 12/2);

Este instrumento tem além disso como objectivo, o de servir como indicador de gestão dos próprios serviços da DGRN. Esta informação assume também grande importância uma vez que permite avaliar e caracterizar fenómenos económicos de um país, tal como é a aquisição de casa própria, ao mesmo tempo permite recolher informação que de certa forma poderá ser útil às entidades que fiscalizam esses fenómenos.

6. Descrição:

Operação estatística destina-se a recolher junto das conservatórias do registo predial a actividade mensal através dos actos registais praticados pela mesma.

Caracteriza-se: pelo carácter exaustivo/recenseamento (todas as unidades são observadas); pela periodicidade mensal; pelo âmbito geográfico nacional; utilização de fontes de informação directa (são as próprias unidades estatísticas que disponibilizam a informação); utilização de um questionário electrónico – web como método de recolha e tendo como unidade estatística a Conservatória do Registo Predial

7. Entidade Responsável:

Direcção-Geral da Política de Justiça – Ministério da Justiça

Técnico Responsável: Chefe de Divisão de Estatísticas da Justiça

Contactos: 217924000 (Telf) 217924080 (Fax)

E-mail: correio@dgpj.mj.pt

8. Relacionamento com o EUROSTAT/Outras Entidades:

A DGPJ é o Órgão do Sistema Estatístico Nacional, com delegação de competências para a área das Estatísticas da Justiça, com a responsabilidade da recolha, validação e divulgação da informação relativa ao modelo 287 – Registo Predial (Actividade Mensal). O relacionamento com o EUROSTAT é de natureza indirecta, via INE (quando existente no âmbito da operação estatística).

9. Financiamento

Esta operação estatística é suportada pelo orçamento de funcionamento atribuído ao [DGPJ](#) (proveniente das receitas do Orçamento de Estado e das Notações do Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça)

10. Enquadramento Legal

- Decreto-Lei n.º 224/84, de 6 de Julho – Código do Registo Predial

11. Obrigatoriedade de Resposta

SEN – Sim

EUROSTAT – Não

12. Tipo de Operação Estatística

É um Recenseamento com recolha de informação Exaustiva.

13. Tipo de Fonte de Informação Utilizada

A fonte de informação é Directa, uma vez que a informação é recolhida directamente junto das unidades estatísticas, neste caso as Conservatórias do Registo Predial

14. Periodicidade de Realização da Operação

A periodicidade da operação é mensal

15. Âmbito Geográfico da Operação

País: Portugal (Região Continental, Região Autónoma dos Açores e Região Autónoma da Madeira)

16. Utilizadores da Informação

Internos (ao Sistema de estatística Nacional):

- Direcção-Geral da Política de Justiça

Nacionais:

- Administração Pública Central - Ministério da Justiça (utiliza toda a informação produzida, com o objectivo de gestão dos próprios serviços),
- Pessoas singulares - Utilizadores Individuais (utilizam a totalidade/ parte da informação produzida (para realização de trabalhos académicos); Comunicação Social (utiliza a totalidade/parte da informação para difusão da actividade das Conservatórias do Registo Predial).

17. Data de Início/Fim

Início:

01/01/1988 – Início da aplicação do Modelo 287, através de inquérito em papel;

01/01/2005 – Início da aplicação do Modelo 287, através de recolha web;

Recolha contínua dos dados ao longo do ano

18. Produtos

Padrão de Qualidade/Prazo de Disponibilidade Ideal da Informação:

A disponibilização da informação mensal dá-se num período até mês e meio (45 dias) após a recolha da mesma;

Designação: Mapa Mensal de Actividade – Registo Predial;

Tipo: Quadros pré-definidos

Periodicidade de Disponibilização: Mensal;

Nível Geográfico: Conservatória de Registo Predial em território nacional;

Tipo de Disponibilização: Não sujeito a Tarifação;

Utilizadores

Internos: Direcção-Geral da Política de Justiça (DGPJ)

Nacionais: Organismos públicos

Imprensa

Utilizadores Individuais

Capítulo II – Caracterização Metodológica

19. População

Todas as Conservatórias do Registo Predial existentes em Território Nacional.

No caso particular do Modelo 287, o Universo (das unidades estatísticas) coincide com o Universo de Referência para a aplicação da operação estatística

20. Base de Amostragem

A Base de Amostragem está disponível no Sistema de Informação das Estatísticas da Justiça (SIEJ), onde é possível obter uma listagem das Conservatórias do Registo Predial existentes em território nacional (cerca de 346 unidades)

21. Unidade Amostral

No Modelo 287, a unidade de estudo é a Conservatória do Registo Predial

22. Unidade de Observação

Modelo 287 – Conservatória do Registo Predial

23. Desenho da Amostra

Não aplicável

24. Desenho do Questionário

Metodologia:

O presente modelo foi elaborado por um grupo de trabalho no qual figuravam elementos do então GPLP, INE e da DGRN sob a forma de elementos dos vários departamentos.

Assim, foi implementado em 1988, o mapa de actividade mensal nas conservatórias do registo predial, modelo 287. Porém, em virtude das sucessivas alterações legislativas, estas exigiram periódicas revisões do instrumento de notação, de forma a incluir e reflectir o impacto sobre o modelo de medidas na área das conservatórias do registo predial.

No âmbito do projecto de reformulação das estatísticas da justiça (SIEJ) que entrou em funcionamento em Janeiro de 2005, alterou-se o método de recolha dos dados estatísticos, sendo que a informação que era enviada em suporte papel, passou a ser remetida por via de formulário electrónico/web.

Na passagem do inquérito em suporte papel para web, após o desenvolvimento do questionário, foram realizados testes aos formulários, tendo-se procedido à sua experimentação por partes das entidades informadoras. Desta forma, criou-se um ambiente de qualidade (fase de pré-teste) destinado a proceder aos testes necessários à optimização do modelo que depois de consolidado passou para o ambiente de produção.

Em relação ao sub-item: 'Tempo-médio para preenchimento, esta informação é desconhecida, uma vez que não é possível junto das entidades informadoras recolher esta informação

25. Recolha dos Dados:

Período de Referência dos Dados: Mês;

Período de Recolha: Até ao dia 10 do mês seguinte àquele a que respeita a informação;

Data de Expedição: Não aplicável;

Contacto Inicial: Não aplicável;

Método de Recolha: Até 31/12/2004 questionário em papel; a partir de 01/01/2005 questionário electrónico/ web;

Insistências/Tratamento de Recusas: as insistências junto das entidades informadoras ocorrem principalmente através do correio electrónico inerente ao SIEJ, se por ventura, a omissão da informação persistir, envia-se uma nota de aviso ao conservador em questão, em última instância envia-se uma nota de aviso à DGRN com conhecimento desta missiva ao respectivo conservador;

Critério utilizado para fecho do inquérito: Não aplicável, uma vez que se pretende para este instrumento de notação uma taxa de resposta de 100%;

Inquiridos Proxy: Não aplicável;

Utilização de Incentivos: Não aplicável;

Disponibilização de Apoio aos Respondentes:

- Manual de Preenchimento do modelo 287 (o formulário Web possui, em cada ecrã, uma hiperligação para a “Ajuda”, com indicações precisas para o seu preenchimento);
 - Por telefone;
 - Por correio electrónico disponível na aplicação do SIEJ;

Captura dos Dados

Entrada de Dados: Recolha electrónica;

Codificação: codificação automática;

Software Utilizado: Aplicação do Sistema de Informação das Estatísticas da Justiça (SIEJ) através do programa de software SQL

26. Tratamento dos Dados

Validação electrónica dos dados no momento do preenchimento do formulário web pelas entidades notadoras;

A avaliação da qualidade dos dados está a cargo da divisão de análise da DGPJ que através de validações por queries permite avaliar quer o “contexto/sentido” dos dados em relação a períodos anteriores, bem como avaliar a coerência dos dados e o seu enquadramento legal.

A coerência e comparabilidade dos dados entre as diferentes fontes são asseguradas através de metodologia transversal utilizada em todos os modelos sempre que não existam especificidades próprias para cada instrumento de notação

27. Tratamento de Não Respostas

Aplicação do SIEJ para controlo dos mapas em falta e atrasados. Se a ausência dos mapas de persistir, as insistências junto das entidades informadoras dá-se através do correio electrónico inerente ao SIEJ, por contacto telefónico ou por notas de aviso endereçados ao conservador da conservatória do registo predial respectivo ou à DGRN com conhecimento ao conservador.

Não se aplica tratamento de não-respostas, uma vez que o objectivo é a obtenção de uma taxa de resposta de 100%

28. Estimação e Obtenção de Resultados

A estimação de resultados não se aplica a esta operação estatística. Os dados são obtidos por agregação dos valores efectivos e sujeitos a uma análise descritiva.

Os resultados são tratados através de um sistema de datawarehouse e divulgados através da produção de relatórios de exploração estatística desenvolvidos com software SAS.

Software Utilizado: Aplicação do Sistema de Informação das Estatísticas da Justiça (SIEJ);

SQL Server 2000; IBM DB2; SAS.

29. Séries Temporais

Não se aplica qualquer metodologia para tratamento da sazonalidade

30. Confidencialidade dos Dados

Segundo a Lei nº6/89 de 15 de Abril, o princípio do segredo estatístico é aplicado aos dados, de forma a não permitir qualquer identificação directa ou indirecta das unidades estatísticas observadas

31. Avaliação da Qualidade Estatística

Não aplicável

32. Recomendações Nacionais/Internacionais

Não aplicável

III – Conceitos e Códigos contidos no Instrumento de Notação 9627

452 – **Recurso Contencioso** (Impugnação, perante um órgão jurisdicional, da legalidade de um acto administrativo, definitivo e executório);

454 – **Recurso Hierárquico** (Recurso que consiste em solicitar do superior hierárquico ou da autoridade que exerça o poder de superintendência sobre o autor do acto impugnado a revogação ou substituição deste);

3317 – **Registo Predial** (Ao registo predial compete a publicitação da situação jurídica dos prédios, tendo em vista a segurança do comércio jurídico imobiliário);

3745 – **Hipoteca** (A hipoteca confere ao credor o direito de ser pago pelo valor de certas coisas imóveis, ou equiparadas, pertencentes ao devedor ou a terceiro com preferência sobre os demais credores que não gozem de privilégio especial ou de prioridade de registo. As hipotecas são legais, judiciais ou voluntárias);

4005 – **Penhora** (Acto judicial de apreensão dos bens do executado);

3723 – **Certidão** (Documento autêntico destinado a comprovar actos constantes dos registos ou arquivos de qualquer repartição pública)

IV – Classificações

Designação: Tabela das conservatórias do registo predial existentes em território nacional

V – Variáveis

33. Variáveis de Observação

- Descrições
- Averbamentos às descrições
- Inscrições
- Averbamentos às inscrições
- Anotações
- Recusas
- Recursos hierárquicos ou contenciosos
- Certidões
- Fotocópias não certificadas
- Informações por escrito
- Processos:
 - * de justificação
 - * de rectificação
 - * de pré-registal

34. Variáveis Derivadas

Não existem variáveis derivadas a partir das variáveis de observação

V – Suportes de Recolha

35. Questionário (s)

Questionário: Mapa Mensal de Actividade – Registo Predial (Instrumento de Notação nº 9635);

Entidade que responde ao questionário no formato:

Formato Web: Conservatórias do Registo Predial;

Instruções de Preenchimento do Questionário: Manual de Preenchimento do modelo 287

VII – Abreviaturas e Acrónimos

DGPJ – Direcção-Geral da Política Legislativa

GPLP - Gabinete de Política Legislativa e Planeamento

INE - Instituto Nacional de Estatística

CSE - Conselho Superior de Estatística

SEN - Sistema Estatístico Nacional

DGRN - Direcção-Geral dos Registos e Notariado

SIEJ - Sistema de Informação das Estatísticas da Justiça

EUROSTAT – Serviço de Estatísticas das Comunidades Europeias

CRP – Código do Registo Predial

VIII – Bibliografia

- “Documentação das operações estatísticas – Documento Metodológico”, Maio de 2005, Departamento de Metodologia Estatística – Instituto Nacional de Estatística
- Website do Instituto Nacional de Estatística: <http://www.ine.pt>
- Website da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado: <http://www.dgrn.mj.pt/>