

Documento Metodológico

Contrato de Compra e Venda de Prédios – (Mod 298)

Código: 557

Versão: 1.0

Introdução

Aquando do início do projecto “Sistema de Informação da Estatística dos Registos e Notariado”, o grupo responsável pelo mesmo chegou à conclusão que, se por um lado 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.

O presente modelo visou substituir a partir de 1992, o verbete notarial modelo n.º 946, exclusivo da Imprensa Nacional – Casa da Moeda, “Verbetes notariais contrato de compra e venda de prédios”.

O projecto foi elaborado em colaboração com técnicos do Instituto Nacional de Estatística, tendo igualmente sido ouvido o Conselho Técnico dos Registos e do Notariado representado por elementos das diferentes conservatórias e dos cartórios notariais, com vista à elaboração de um instrumento de notação que se caracterizasse, de uma forma inequívoca, o fenómeno em estudo.

Assim, o instrumento de notação destinado a colher informação junto dos cartórios notariais sobre contratos de compra e venda sobre imóveis (prédios e fracções autónomas) foi dividido em duas partes: a primeira referida ao contrato, a segunda ao imóvel/eis em causa. São objecto de caracterização na primeira parte a origem dos sujeitos contratuais em relação à residência (concelho do território nacional ou estrangeiro), a natureza jurídica que reveste (pessoa singular ou colectiva), bem como se lhe foi (ou não) reconhecido o estatuto de emigrante (pessoa singular), o n.º de prédios/fracções vendidas, o seu preço e ainda a data do contrato. A segunda parte procura caracterizar o/os imóvel/eis, quanto à sua classificação de acordo com a sua natureza (urbano, rústico, misto, em propriedade horizontal), localização, preço de venda, bem como se foi vendido no todo ou em parte.

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 o 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 electrónico (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:

557 / 1.0

2. Código SIGINE:

Não aplicável;

3. Designação:

Modelo 298 – Contrato de Compra e Venda De Prédios – Registos e Notariado

4. Actividade Estatística:

Não aplicável

5. Objectivos:

O modelo 298 – Verbete de contrato de compra e venda de prédios, relativo à caracterização de escrituras de compra e venda de imóvel/eis, cujos actos são praticados nos cartórios notariais. Assim, sempre que estas entidades registam estes actos e dado que os mesmos se encontram contemplados no mapa, devem aí ser mencionados e extraídos verbetes caracterizadores do contrato de compra e venda de imóvel/eis.

A importância da notação deste fenómeno prende-se com o facto de o mesmo constituir um importante indicador socio-económico, constituindo por si só, um negócio corrente da vida económica e social.

Este instrumento pode igualmente ser utilizado como indicador de gestão para a DGRN.

6. Descrição:

O presente modelo permite a recolha sistemática de informação relativa à celebração de contratos de compra e venda de prédios junto dos cartórios notariais (públicos e privados) estipulando certo tipo de características contidas no contrato.

Assim, esta operação estatística caracteriza-se: pelo carácter exaustivo/recenseamento em que todas as unidades são observadas; pela recolha de periodicidade mensal; pelo âmbito geográfico nacional; as fontes de informações utilizadas são directas ou seja são as próprias unidades estatísticas que disponibilizam a informação; adopção de método de recolha da informação através de um questionário e tendo como unidade estatística o cartório notarial (público ou privado)

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 na recolha, validação e divulgação da informação relativa ao modelo 298 – Contrato de Compra e Venda de Prédios. 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 GPLP (proveniente das receitas do Orçamento de Estado e das Notações do Instituto de Gestão Financeira e Patrimonial da Justiça).

10. Enquadramento Legal

- Lei n.º 6/2006, de 27 de Fevereiro - Aprova o Novo Regime do Arrendamento Urbano;
- D.L n.º 320/2000, de 15 de Dezembro - Altera o Decreto-Lei n.º 349/98, de 11 de Novembro, que estabelece o regime jurídico da concessão de crédito à aquisição, construção e realização de obras em habitação própria permanente, secundária ou para arrendamento;
- D.L n.º 279/2003, de 8 de Novembro - estabelece as regras gerais a que devem obedecer o tratamento e a interconexão dos dados constantes das informações a prestar pelas instituições

de crédito mutuantes em relação a cada um dos contratos de empréstimo à habitação bonificados;

- Portaria n.º 1177/2000, de 15 de Dezembro - Regulamenta o acesso ao crédito bonificado à habitação;
- Portaria n.º 281-A/99, de 22 de Abril - Adapta e consolida a disciplina das condições de empréstimo no âmbito dos regimes de crédito bonificado à habitação, com especial incidência na regulamentação das condições de acesso.

11. Obrigatoriedade de Resposta

Resposta obrigatória ao SEN, pela Lei n.º 6/89, de 15 de Abril, fazendo assim parte integrante da produção estatística produzida no âmbito do SEN.

SEN – SIM

EUROSTAT – Não

12. Tipo de Operação Estatística

É um Recenseamento com recolha de informação Exaustiva, uma vez que se observam todas as unidades estatísticas (Cartórios Notariais).

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 os Cartórios Notariais (públicos ou privados).

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
- Instituto Nacional de Estatística

Nacionais:

- Não aplicável.

17. Data de Início/Fim

Início:

01/01/1992 – Início da aplicação do Modelo 298, através de inquérito em papel;

01/01/2005 – Início da aplicação do Modelo 298, 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: Verbete de Contrato de Compra e Venda de Prédios;

Tipo: Ficheiros de Micro-dados e quadros pré-definidos;

Periodicidade de Disponibilização: Mensal;

Nível Geográfico: Cartório Notarial (públicos e privados) em território nacional (uma vez que correspondem às unidades mais desagregadas para as quais é possível disponibilizar a informação);

Tipo de Disponibilização: Não sujeito a Tarificação;

Utilizadores

Internos: Direcção-Geral da Política de Justiça
Instituto Nacional de Estatística

Nacionais: Não aplicável

Capítulo II – Caracterização Metodológica

19. População

Todos os cartórios notariais (públicos e privados) existentes em Território Nacional.

No caso particular do Modelo 298, 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 dos cartórios notariais existentes em território nacional (cerca de 468 unidades), existe de igual forma, disponível no website da DGRN uma listagem dos cartórios notariais segundo a sua natureza (públicos e privados).

21. Unidade Amostral

Para o Modelo 298, a unidade de estudo é o cartório notarial.

22. Unidade de Observação

Modelo 298 – contrato de compra e venda de prédios praticado no cartório notarial.

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 (conservatórias e notários). Assim, foram implementados em 1992, os verbetes de contrato de compra e venda de prédios, destinados a substituir junto dos cartórios notariais o modelo nº 946/INCM. De entre as alterações implementadas constam do ponto de vista formal a ordenação dos quesitos de acordo com o critério já utilizado nos restantes instrumentos das Estatísticas dos Registos e do notariado: elementos

relativos ao contrato (neste caso, sujeitos, objecto, prazo, garantia e data) e aos imóveis (classificação, localização e valor); a passagem ao formato A4, permitiu que, no mesmo impresso, reservar espaço para a caracterização de mais de um (e até 4) prédio ou fracção autónoma, o que contribuirá para a redução do número de verbetes relativos a um mesmo negócio quando, por via dele, se criem direitos reais sobre mais de um imóvel.

Porem, cedo se constatou que este modelo era susceptível a erradas interpretações aquando do seu preenchimento, este facto em conivência com as constantes alterações legislativas, exigiram periódicas revisões dos instrumentos de notação, como a reformulação levada a cabo em 1995 em que se pretendia abranger os sistemas de financiamento para aquisição de habitação própria, nomeadamente e em aditamento ao sistema de poupança-emigrante, os sistemas de crédito jovem e poupança-habitação. De referir ainda que, aquando da passagem do inquérito em papel a inquérito web, foram consultados os mesmos intervenientes e aplicada a mesma metodologia com vista á integração dos dados provenientes de formatos (papel e web) diferentes. Convém ainda referir que aquando da mudança para formulário electrónico (web), em Janeiro de 2005, nem todos os cartórios puderam corresponder ao solicitado, sendo que a estes foram permitidos que continuassem a responder em formato papel, até regularizarem a situação.

Foram realizados testes aos formulários web, após o desenvolvimento do questionário, nos quais se procedeu à experimentação dos formulários por partes das entidades informadoras. Desta forma, criando-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 notário responsável pelo cartório notarial em questão, em última instância envia-se uma nota de aviso à DGRN com conhecimento desta missiva ao respectivo notário;

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 298 (o próprio 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

O método de tratamento da informação compreende a notação sumária de mapas de situação/actividade e por ocorrências, assim a validação da coerência (referente ao número de verbetes de contrato de compra e venda de prédios) é feita através da comparação do mapa mensal de actividade (contendo o número total dos diferentes actos registados) na forma dos instrumentos de notação n.º283 (cartórios notariais) e o total de verbetes (modelo 298) recebidos nesse mesmo mês.

Para obter informação precisa foram introduzidas mensagens de erro ou de confirmação nos formulários electrónicos (web), a fim de, antes de cada modelo ser enviado, alertar o utilizador para o não cumprimento das validações existentes no sistema. Só quando as validações se observam o modelo poderá ser enviado com sucesso;

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

Análise de relatórios de validação que permitem aferir da qualidade da informação recolhida.

27. Tratamento de Não Respostas

Aplicação do SIEJ para controlo dos verbetes em falta e atrasados. Se a ausência dos quesitos de informação persistir, as insistências junto das entidades informadoras dá-se ora por contactos telefónicos, ora pelo correio electrónico inerente ao SIEJ, ou por notas de aviso endereçados ao notário do cartório respectivo ou à DGRN com conhecimento ao respectivo notário.

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

Coerência: a avaliação da qualidade dos dados está a cargo da divisão da análise da qualidade dos dados 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. Os quesitos sujeitos a regras de validações são os cartórios notariais, mês; livro, Folhas, distrito e concelho.

32. Recomendações Nacionais/Internacionais

Não aplicável.

III – Conceitos e Códigos contidos no Instrumento de Notação 9626

364 – **Cooperativa** (Pessoa colectiva, com capital e composição variáveis, que visa, através da cooperação e entajuda dos seus membros e na observância dos princípios cooperativos, a satisfação, sem fins lucrativos, das necessidades económicas, sociais e culturais dos seus associados);

421 – **Pessoa Colectiva** (Organização constituída por um agrupamento de indivíduos ou por um complexo patrimonial tendo em vista a prossecução de um interesse comum determinado e à qual a ordem jurídica atribui a qualidade de sujeito de direito (personalidade jurídica). Podem ser de direito público ou de direito privado);

2029 – **Associação** (Pessoa colectiva de substracto pessoal que não tem fim lucrativo);

3314 – **Cartório Notarial** (Órgão dependente do Ministério da Justiça através da Direcção-Geral dos Registo e Notariado. Recebe todos os actos e contratos a que as partes devam ou queiram atribuir o carácter de autenticidade próprio dos actos públicos e para lhe dar data certa, conservá-los e extrair cópias e certidões);

3729 – **Contrato** (Acordo vinculativo, assente sobre duas ou mais declarações de vontade contrapostas mas perfeitamente harmonizáveis entre si, que visam estabelecer uma composição unitária de interesses);

3922 – **Prédio Urbano** (Qualquer edifício incorporado no solo, com os terrenos que lhe sirvam de logradouro)

3921 – **Prédio Rústico** (Uma parte delimitada do solo e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica)

3730 – **Contrato De Compra E Venda** (É um contrato com eficácia real, pelo qual se transmite a propriedade de uma coisa, ou outro direito, mediante um preço. Para além deste efeito essencial do

contrato que é a transmissão da titularidade do direito, decorrem ainda da compra e venda obrigações para as partes: obrigação de entregar a coisa e a obrigação de pagar o preço. A compra e venda de coisas imóveis deve constar de escritura pública)

IV – Classificações

V00017 - Código da Divisão Administrativa (Distritos/Municípios/Freguesias)

Designação: Listagem dos cartórios notariais (públicos e privados) existentes em território nacional.

V – Variáveis

33. Variáveis de Observação

-Do contrato:

* sujeitos:

. residência ou sede do vendedor / comprador

. natureza jurídica

. estatuto de emigrante

* objecto

* data do contrato

-Dos prédios ou fracções autónomas:

* prédio / fracção:

. classificação

. localização (CC)

. preço de venda

34. Variáveis Derivadas

Não existem variáveis derivadas a partir das variáveis de observação.

V – Suportes de Recolha

35. Questionário (s)

Questionário: Verbete de Contrato de Compra e Venda de Prédios (Instrumento de Notação nº 9633)

Entidade que responde ao questionário no formato:

Formato Web: Cartórios Notariais (públicos e privados);

Instruções de Preenchimento do Questionário: Manual de Preenchimento do modelo 298

VII – Abreviaturas e Acrónimos

GPLP – Gabinete de Política Legislativa e Planeamento

DSEJ – Divisão de Serviços da Estatística da Justiça

INE – Instituto Nacional de Estatística

CSE – Conselho Superior de Estatística

SEN – Sistema Estatístico Nacional

DGRN – Direcção-Geral dos Registos e Notariado

INCM – Imprensa Nacional – Casa da Moeda

SIEJ – Sistema de Informação das Estatísticas da Justiça

SIGINE – Sistema de Informação de Gestão do INE

SQL – Structure Query Language

SAS – Statistics Analysis System

EUROSTAT – Serviço de Estatísticas das Comunidades Europeias

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 do EUROSTAT: <http://epp.eurostat.ec.europa.eu>
- Website da Direcção-Geral dos Registos e do Notariado: <http://www.dgrn.mj.pt/>