



ESPIRITO SANTO
Informática

Processo de Importação de Imóveis

BEScasa

Versão: 1.0

Data: 6-Nov-07

Autor: ES Informática - DADI - Portais e Gestão do Conhecimento

1 Processo de importação de Imóveis

O novo BEScasa terá um processo automático de importação de imóveis, que correrá diariamente (durante a noite) e importará imóveis.

Objectivo:

- Reformular o processo de carregamento de imóveis no BEScasa.
- Aumentar os atributos dos imóveis a importar (mantendo a compatibilidade com o processo actual), para permitir uma melhor descrição dos imóveis consultados.

O processo de importação consiste em processar os imóveis que constam em ficheiros com o formato CSV – *Comma-Separated Values*.

É recepcionado um ficheiro CSV por cada imobiliária, autorizada no BEScasa.

O processo de importação de imóveis permite:

- **Inserir/actualizar imóveis no BEScasa:**
 - no ficheiro o imóvel está identificado com o campo Estado = L (livre)
 - se o imóvel ainda não existir no BEScasa, será inserido com todos os dados que constam no ficheiro;
 - se o imóvel já existir no BEScasa, será actualizado com todos os dados que constam no ficheiro;
- **Eliminar imóveis do BEScasa:**
 - imóvel com o campo Estado = M (marcado para remoção)
 - imóveis cujo Estado = V (vendido) será igualmente eliminado

Cada imóvel estará associado a uma imobiliária.

1.1 Ficheiro de Importação

Os imóveis importados no BEScasa terão os seguintes campos:

	Campo	Tipo	Descrição
Campos do actual	NUM	Int	Número sequencial que corresponde à linha do imóvel
	REFERENCIA*	Text (20)	Código utilizado pela imobiliária para identificar um imóvel
	ESTADO	Text (1)	Estado do imóvel: L – Livre, R – Reservado, etc. (ver tabela anexa)

ANDAR	Text (20)	Numero do piso do andar
PRECO	Int	Preço do imóvel em euros
AREA	Real	Área total/bruta do imóvel
NOVO	Booleano	Se é novo TRUE ou usado FALSE
ESTACIONAMENTO	Booleano	Se possui lugar fixo para automóveis TRUE, caso contrário FALSE
NUM_LUG_ESTAC	Int	No caso de "ESTACIONAMENTO" = "TRUE", indicar n.º de lugares
ARRECADACAO	Booleano	Se o imóvel possui arrecadação TRUE, caso contrário FALSE
INFO_LIVRE	Text	Campo do antigo processo que será ignorado no novo processo
EMPREENHIMENTO	Text	Empreendimento, ex. "Quinta de São João Baptista", "Parque dos Reis"
URL	Text	URL do empreendimento
APRESENTAR_PRECO	Booleano	Se o preço do imóvel deve ser apresentado no BEScasa é TRUE, caso contrário FALSE
OBJECTIVO_ID*	Int	A que se destina o imóvel: 1 – Venda, 2 – Arrendamento, etc. (ver tabela anexa)
TIPO_FOGO_ID*	Int	Tipo de Imóvel: 1 – Andar, 2 – Moradia, etc. (ver tabela anexa)
TIPOLOGIA_ID*	Int	Tipologia do Imóvel: 1 – T0, 2 – T1, etc. (ver tabela anexa)
PLANTA1	Text	Imagem (com tamanho de 15 a 40 Kb)
PLANTA2	Text	Imagem (com tamanho de 15 a 40 Kb)
PLANTA3	Text	Imagem (com tamanho de 15 a 40 Kb)
IMAGEM	Text	Imagem (com tamanho de 15 a 40 Kb)
IMPLANTACAO	Text	Imagem (com tamanho de 15 a 40 Kb)
DESCRICAO	Text(1024)	Descrição do Imóvel
ANO_CONSTRUCAO	Int (yyyy)	Ano de construção do Imóvel, ex.: 2006
MORADA	Text (200)	Morada do Imóvel
LOCALIZACAO	Text (50)	Zona/Localidade do Imóvel
COD_POSTAL	Text (10)	Código Postal
DISTRITO_ID*	Int	Distrito
CONCELHO_ID*	Int	Concelho
FREGUESIA_ID*	Int	Freguesia
Terraço	Booleano	Se o imóvel possui terraço ou não
Quintal	Booleano	Se o imóvel possui quintal ou não
Jardim	Booleano	Se o imóvel possui jardim ou não
Pátio	Booleano	Se o imóvel possui pátio ou não
Piscina	Booleano	Se o imóvel possui piscina ou não
Hall Entrada	Booleano	Se o imóvel possui hall de entrada ou não
Sótão	Booleano	Se o imóvel possui sótão ou não
Vidros Duplos	Booleano	Se o imóvel possui vidros duplos ou não
Porta blindada	Booleano	Se o imóvel possui porta blindada ou não
Lareira	Booleano	Se o imóvel possui lareira ou não
Roupeiros	Booleano	Se o imóvel possui roupeiros ou não
Dispensa	Booleano	Se o imóvel possui despensa ou não
Área Útil	Real	Área útil do imóvel
Estado Conservação	Int	Estado de conservação do imóvel: 1- Excelente, 2 – Boa, etc. (ver tabela anexa)
Elevadores	Int	Nº de elevadores
Área Terreno	Real	Área do terreno do imóvel
Área Implantação	Real	Área de implantação do imóvel
Latitude	Text(10)	Latitude do imóvel
Longitude	Text(10)	Longitude do imóvel
Sala	Text(50)	Nº de Salas e respectivas áreas, ex.: 1 (25)

Quartos	Text(50)	Nº de Quartos e respectivas áreas, ex.: 3 (12; 10,50; 15)
WCs	Text(50)	Nº de WCs e respectivas áreas
Cozinha	Text(50)	Nº de Cozinhas e respectivas áreas
Varandas	Text(50)	Nº de Varandas e respectivas áreas
Arrecadação	Text(50)	Nº de Arrecadações e respectivas áreas
Proximidade	Text(128)	Entidades/Locais na proximidade do imóvel, ex.: Escola, Hospital, Polícia
Vista	Text(128)	Vista do imóvel, ex.: Praia, Campo, Mar, Serra
Climatização	Text(128)	Climatização do imóvel, ex.: Ar condicionado, Aquecimento Central
Exposição Solar	Text(128)	Exposição Solar do imóvel, ex.: Nascente - Poente
Fotos Extra	Text	Outras fotografias do imóvel. Nomes dos ficheiros separados por “;”.

(*) Campos de preenchimento obrigatório.

Cada imóvel terá informação sobre as datas de inserção e última modificação no BEScasa.

⇒ Nota: A 1ª linha do ficheiro CSV deverá conter informação do 1º imóvel, não poderá conter o nome das colunas de informação.

Fotos:

O novo processo vai permitir ainda a importação de todas as fotos dos imóveis, sem imposição de limite. Devido à compatibilidade com o antigo sistema, no ficheiro de importação primeiro deverão ser identificados os nomes das primeiras 5 imagens do imóvel (PLANTA1, PLANTA2 ... IMPLANTAÇÃO), o nome das restantes imagens deverão ser identificadas no último campo (Fotos Extra), separadas por ponto e vírgula.

A foto de destaque do imóvel deverá ser a 1ª foto da lista de fotos do imóvel, ou seja, a “PLANTA1” caso este campo esteja preenchido, caso contrário será o campo seguinte se estiver preenchido, e assim sucessivamente.

1.1.1 Ficheiro de Imagens

Adicionalmente, as imobiliárias/agregadoras deverão também enviar um ficheiro do formato ZIP, com todas as imagens dos imóveis.

1.1.2 Nome dos Ficheiros

Para as imobiliárias migradas, os nomes dos ficheiros CSV (imóveis) e ZIP (imagens) mantêm os mesmos nomes.

Para imobiliárias novas, que as agregadoras passem a enviar informação, os nomes dos ficheiros deverão ser fornecidos pelo DDSB, após o registo das empresas no BEScasa.

1.1.3 Campos ignorados

O novo processo do BEScasa manterá compatibilidade com o actual processo de importação de imóveis, por este facto serão mantidos todos os campos do actual processo.

Contudo, os seguintes campos do actual processo serão ignorados no novo BEScasa (identificados a cinzento na tabela anterior), pelo facto de actualmente não estarmos a receber informação:

- INFO_LIVRE, EMPREENDIMENTO, URL (do Empreendimento)

1.1.4 Regras de Importação

Este processo será acumulativo, isto é, só serão processados os imóveis que constam nos ficheiros de importação, os restantes imóveis do BEScasa não serão afectados.

Regras:

- Só serão processados imóveis que pertençam a imobiliárias com protocolo BES, para publicação de imóveis no BEScasa, os restantes serão ignorados pelo processo;
- Imóveis no estado Vendido:
 - Se não existirem no BEScasa, serão ignorados na importação;
 - Se existirem no BEScasa serão eliminados do BEScasa;

1.2 Relatórios

1.2.1 Relatórios Diários

Serão gerados relatórios diários, com o resultado dos imóveis importados, com a seguinte informação:

- Total de imóveis processados nesse dia (somatório dos itens seguintes)
- Nº de imóveis novos
- Nº de imóveis actualizados
- Nº de imóveis eliminados
- Nº de imóveis no estado Vendido (a eliminar/ignorar)
- Nº de imóveis não importados, devido a erro
- Lista dos ficheiros que acusaram erro e respectivos erros

Estes relatórios diários serão gerados por agregadora de imobiliárias (Imokapa, Imoguia e Improxy) e enviados para os respectivos endereços de e-mail, não sendo identificadas as imobiliárias que exportaram imóveis.

Tratam-se de relatórios com totais de imóveis processados por agregadora.

⇒ Não serão gerados relatórios mensais com os totais de imóveis, no BEScasa, para as agregadoras.

1.2.2 Relatórios Semanais

Semanalmente (à 2ª feira) serão enviados *e-mails* automáticos, com informação sobre os imóveis que irão ser expirados do BEScasa, no decorrer da semana seguinte:

- Total de imóveis a expirar
- Referência de cada imóvel a expirar

Os *e-mails* serão enviados às imobiliárias no caso de serem estas próprias a inserirem os seus imóveis no BEScasa, caso contrário os *e-mails* serão enviados às agregadoras de imobiliárias.

Estas entidades ao serem alertadas com os imóveis que vão ser expirados, podem reenviar os imóveis para o BEScasa, para estes se manterem activos no BEScasa, sendo prolongado o seu tempo de permanência por mais 180 dias.

2 Tabelas

2.1 Atributos dos Imóveis

Campos	Valor	Descrição
ESTADO	L	Livre
	R	Reservado
	V	Vendido
	M	Marcado para remoção
OBJECTIVO_ID (Tipo de Negócio)	1	Venda
	2	Arrendamento
	3	Trespasse
TIPO_FOGO_ID (Tipo de Imóvel)	1	Apartamento
	2	Moradia
	3	Quinta
	4	Loja
	5	Armazém
	6	Escritório
	7	Garagem
	8	Terreno
	9	Lote
	10	Prédio
TIPOLOGIA_ID	1	T0
	2	T1
	3	T2
	4	T3
	5	T4
	6	T5
	7	T6
	8	T7
	9	>= T8
	10	Sem tipo
Estado de Conservação	1	Excelente
	2	Boa
	3	Razoável
	4	A necessitar de obras
	5	Para reconstruir

Nota: Os Distritos, Concelhos e Freguesias não estão aqui detalhados.