

HD 1375. 267
2008

RESERVADO

UNIVERSIDADE TÉCNICA DE LISBOA
INSTITUTO SUPERIOR DE ECONOMIA E GESTÃO

MESTRADO EM: GESTÃO DE SISTEMAS DE INFORMAÇÃO

**PESQUISA DE IMÓVEIS EM SITES IMOBILIÁRIOS
UM ESTUDO EMPÍRICO E UMA NOVA PROPOSTA**

PAULO FERNANDO GONÇALVES CORREIA

Orientador: Prof. Doutor António Maria Palma dos Reis

Júri:

Presidente: Prof. Doutor António Maria Palma dos Reis

Vogais: Prof. Doutora Maria do Rosário Abreu Matos Bernardo

Prof. Doutora Maria Fernanda Abreu Sampaio

Prof. Doutor Pedro Teixeira Isaías

Julho/2008

GLOSSÁRIO DE TERMOS E ABREVIATURAS

Apache	Software servidor de páginas de Internet de uso livre, compatível com o protocolo de transferência de dados no formato hipertexto (ver HTTP).
APEMIP	Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal.
Botão de rádio	Permite a escolha de um item dentro de um conjunto de valores predefinidos ² , do inglês <i>radio button</i> .
Caixa de selecção	Permite a selecção múltipla dentro de um conjunto de várias opções ² , do inglês <i>check box</i> .
Caixa de texto	Permite a introdução de informação sob a forma de texto ² , do inglês <i>text box</i> .
EUA	Estados Unidos da América.
Hiperligação	Referência num documento em hipertexto a outro documento ou recurso. Pode assumir outras designações como “atalho”, “caminho” ou ainda “ligação” ¹ , do inglês <i>hiperlink</i> .
HTTP	Sigla de origem inglesa para <i>HyperText Transfer Protocol</i> .
Link	Ligação que permite ter associado a um conjunto de palavras ou imagem de uma página Web, o endereço de acesso a outra localização na Web.
INE	Instituto Nacional de Estatística
Linux	Linux é um sistema operativo semelhante ao Unix com código aberto e de uso livre, desenvolvido originalmente por Linus Torvalds.
Lista de selecção	Permite a escolha de um valor numa lista ² , do inglês <i>drop down list</i> .
NAR	National Association of Realtors.
Off-line	Termo inglês para “fora de ligação”, o oposto de <i>on-line</i> .
On-line	Termo inglês para “em ligação”, estar ligado em determinado momento à rede ou a um outro computador.
PageRank	Ferramenta desenvolvida pela <i>Google</i> para avaliação da importância de uma página na Internet. A pontuação atribuída a uma página pode variar entre 1 e 10, determinada pelo número de ligações estabelecidas a partir de outras páginas. Cada uma dessas ligações pode assumir um peso diferente, dependendo da importância da página que a fornece.
PHP	Linguagem de programação de computadores interpretada, de uso livre, para criação de conteúdos dinâmicos na <i>World Wide Web</i> .
PIB	Produto Interno Bruto.

¹ <http://pt.wikipedia.org/wiki/Hiperlink>

PostgreSQL	Sistema Gestor de Base de Dados (SGBD) de código aberto, compatível com a linguagem de pesquisa em bases de dados relacionais SQL.
Selector de Data e Hora	Permite seleccionar um item de uma lista de datas ou horas ² , do inglês <i>date and time picker</i> .
Site ³	Conjunto de documentos ligados em HTML, ficheiros associados, <i>scripts</i> e bases de dados, disponibilizados através um servidor de páginas (ver Apache). Normalmente, os <i>sites</i> apresentam uma gama diversa de conteúdos ligados por hiperligações. Na maioria dos casos, apresentam uma página inicial (<i>home page</i>) com ligações aos vários conteúdos disponibilizados.
SQL	Linguagem de pesquisa em bases de dados relacionais, sigla inglesa para <i>Structured Query Language</i> .
TIC	Tecnologias de Informação e Comunicação.
UCI	União de Créditos Imobiliários.

² [Http://en.wikipedia.org/wiki/Elements_of_graphical_user_interfaces](http://en.wikipedia.org/wiki/Elements_of_graphical_user_interfaces)

³ *Site*. In Infopédia [Em linha]. Porto: Porto Editora, 2003-2007. [Consultado 2007-09-27]. Disponível na www: <URL: [http://www.infopedia.pt/\\$site](http://www.infopedia.pt/$site)>.

RESUMO

Nos últimos anos assistiu-se ao uso crescente da Internet tanto por mediadores de imobiliário, como por compradores e vendedores de imóveis.

A promoção de listagens de imóveis é uma das actividades mais exploradas, permitindo aos mediadores reduzir custos e facilitar a compradores e vendedores um meio conveniente de acesso a informação de imóveis.

As ferramentas de procura e interfaces para localizar imóveis assumem um papel fundamental para o bom desempenho da tarefa de procura de imóveis em sites imobiliários.

O estudo apresenta uma análise das ferramentas de pesquisa em sites imobiliários nacionais de maior relevância. A diversidade encontrada evidencia que podem ser objecto de melhoria e simplificação. Neste trabalho, tal objectivo é concretizado num protótipo de uma ferramenta de pesquisa de imóveis que unifica diferentes tipos de pesquisa identificados e combina métodos de pesquisa estruturada e pesquisa livre, e conceitos de sistemas de decisão.

Foi conduzida uma experiência, com a participação de oitenta e um participantes, para testar o desempenho do protótipo. Os resultados permitiram comprovar a sua adequação à pesquisa de imóveis, abrindo perspectivas de investigação futura para a aplicação e melhoria deste novo conceito.

Palavras-chave: Internet, Sites Imobiliários, Procura de Imóveis, Pesquisa Estruturada, Pesquisa Livre, Linguagem Natural, Sistemas de Decisão, Comércio Electrónico.

ABSTRACT

In the last years we have verified the growing usage of Internet by real estate agents, as well as by real estate buyers and sellers.

The advertisement of property lists is one of most explored activities, allowing real estate agents to reduce costs and provide a convenient means to access real estate information for buyers and sellers.

Searching tools and interfaces to locate properties are assuming a key role for the good performance of property searching in those real estate sites.

The study presents an analysis of search tools identified in the most relevant national real estate sites. The diversity found shows evidence that available search tools could be improved and simplified. In this work, such aiming is rendered in a prototype of properties search tool that unifies different types of search tools and combines structured and full-text retrieval methods, and decision system concepts.

An experience was conducted, with the participation of eighty-one participants, to test the performance of the prototype. The results revealed that it's adequate for properties search, opening further investigation on perspectives to apply and improve this new concept.

Keywords: Internet, Real Estate Sites, Properties Search, Structured Retrieval, Full-text Retrieval, Natural Language, Decision Systems, E-Commerce.

ÍNDICE

GLOSSÁRIO DE TERMOS E ABREVIATURAS	II
RESUMO	IV
ABSTRACT	V
ÍNDICE	VI
LISTA DE QUADROS	IX
LISTA DE FIGURAS	XI
AGRADECIMENTOS	XIII
I. INTRODUÇÃO	1
1. OBJECTIVO DA INVESTIGAÇÃO	1
2. AUDIÊNCIA	2
3. ESTRUTURA DA TESE	2
II. REVISÃO DA LITERATURA	3
1. A MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO ÁREA DE INTERESSE PARA O ESTUDO DO COMÉRCIO ELECTRÓNICO	3
2. A NECESSIDADE DO MEDIADOR DE IMOBILIÁRIO	4
3. A RELEVÂNCIA DA INTERNET PARA O NEGÓCIO DA MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA	4
3.1. Motivações para o uso da Internet pelos Mediadores	7
3.2. Motivações para o uso da Internet por Compradores e Vendedores	7
3.3. De que forma estão os Mediadores a tirar partido da Internet	8
4. O RECEIO DO RISCO DE DESINTERMEDIAÇÃO DO NEGÓCIO	12
4.1 A emergência de novos competidores sem ligação anterior ao ramo	15
4.2. A não materialização aparente do prognóstico inicial	15
4.3. A protecção concedida pelos serviços complementares	16
4.4. A diversificação da presença na Internet e integração de novos serviços	16
5. A IMPORTÂNCIA DOS MEIOS DE BUSCA PARA ENCONTRAR O QUE INTERESSA	18
III. ANÁLISE DE FERRAMENTAS DE PESQUISA EM SITES IMOBILIÁRIOS	22
1. SELECÇÃO DA AMOSTRA DE <i>SITES</i>	22
2. RECOLHA DE DADOS DAS PESQUISAS	24
3. METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS DADOS DAS PESQUISAS	25
4. MÉTRICAS PARA ANÁLISE E COMPARAÇÃO DE PESQUISAS	28
5. ANÁLISE DOS DADOS DAS PESQUISAS	29
6. FACTORES QUE DIFERENCIAM A OFERTA DE PESQUISAS	30

6.1. Grupo I: Sites que Fornecem Pesquisas de Imóveis de Profissionais.....	32
6.2. Grupo II: Sites que Fornecem Pesquisas de Imóveis Separadas por Tipo de Anunciante e Utilidade de Imóveis.....	32
6.3. Grupo III: Sites que Fornecem Pesquisas de Imóveis Segregadas por Tipo de Anunciante.....	34
6.4. Grupo IV: Sites que Fornecem Pesquisas Mistas de Imóveis.....	35
7. DADOS GLOBAIS SOBRE AS PESQUISAS ANALISADAS.....	36
8. PESQUISA DE IMÓVEIS.....	39
8.1. Pesquisa Rápida de Imóveis.....	39
8.2. Pesquisa Avançada de Imóveis.....	43
8.3. Pesquisa Geográfica de Imóveis.....	50
8.4. Pesquisa de Imóveis por Referência.....	54
8.5. Pesquisa Livre de Imóveis.....	56
8.6. Pesquisa Permanente de Imóveis.....	56
8.7. Pesquisa de Imóveis em Destaque.....	61
9. PESQUISA DE EMPREENDIMENTOS.....	65
9.1. Pesquisa Rápida de Empreendimentos.....	66
9.2. Pesquisa Avançada de Empreendimentos.....	68
9.3. Pesquisa Geográfica de Empreendimentos.....	68
9.4. Pesquisa de Empreendimentos por Nome.....	70
9.5. Pesquisa de Empreendimentos em Destaque.....	70
10. CONSIDERAÇÕES GERAIS.....	72
IV. O PROBLEMA DE INVESTIGAÇÃO.....	80
1. HIPÓTESES DE INVESTIGAÇÃO.....	85
V. METODOLOGIA.....	88
1. MODELO DE INVESTIGAÇÃO.....	88
2. DESENHO DA EXPERIÊNCIA.....	89
2.1. Universo.....	89
2.2. Participantes.....	89
2.3. Procura de Imóveis.....	89
3. INSTRUMENTO DE PESQUISA.....	90
3.1. Protótipo.....	91
3.2. Questionário.....	97
3.3. Validade da Experiência.....	100
4. PROCEDIMENTOS DA EXPERIÊNCIA.....	100
VI. RESULTADOS.....	102
1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO.....	102

1.1. Medição da associação linear	102
1.2. Comparação de medidas de tendência central em amostras emparelhadas	103
1.3. Comparação de medidas de tendência central em amostras independentes	103
2. ANÁLISE DE RESULTADOS	104
2.1. Análise de Resultados – Variáveis Independentes	104
2.2. Análise de Resultados – Variáveis Dependentes	105
3. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS	118
3.1. Hipóteses de Investigação	119
3.2. Qualidades da OPIUn	121
VII. CONCLUSÕES	123
1. SÍNTESE DOS PRINCIPAIS RESULTADOS	123
2. IMPLICAÇÕES DOS RESULTADOS	124
3. LIMITAÇÕES DO ESTUDO	125
4. INVESTIGAÇÃO FUTURA	126
APÊNDICES	129
1. PESQUISAS IDENTIFICADAS EM SITES IMOBILIÁRIOS	131
2. SÍNTESE DAS PESQUISAS IDENTIFICADAS EM SITES IMOBILIÁRIOS	154
3. TIPOS E SUBTIPOS DE PESQUISAS DE IMÓVEIS E DE EMPREENDIMENTOS	157
4. COMPARAÇÃO DE PESQUISAS DE IMÓVEIS	161
5. COMPARAÇÃO DE PESQUISAS DE EMPREENDIMENTOS	172
6. CRITÉRIOS DE PESQUISA QUE COMPÕEM A OPIUn	177
7. REGRAS PARA GERAÇÃO DOS DADOS DE IMÓVEIS DO PROTÓTIPO	181
8. QUESTIONÁRIO	193
9. VARIÁVEIS INVESTIGADAS	201
10. ESTATÍSTICAS DAS PESQUISAS REALIZADAS PELOS PARTICIPANTES NA EXPERIÊNCIA	205
11. ESTATÍSTICAS DOS CRITÉRIOS DE PESQUISA UTILIZADOS PELOS PARTICIPANTES NA EXPERIÊNCIA	209
REFERÊNCIAS	215

LISTA DE QUADROS

Quadro 1. Motivos para os Mediadores Criarem Sites Próprios.....	7
Quadro 2. Índice de Notoriedade de Sites Nacionais de Imobiliário.....	23
Quadro 3. Pontuação atribuída aos sites pelo PageRank.	23
Quadro 4. Sites de Imobiliário Analisados.....	30
Quadro 5. Experiência Anterior com Sites Imobiliários.....	104
Quadro 6. Motivos das Visitas a Sites Imobiliários.	105
Quadro 7. Sites Imobiliários mais Visitados pelos Respondentes.....	105
Quadro 8. Avaliação de Qualidades da Pesquisa Estruturada.....	107
Quadro 9. Melhorias da Pesquisa Estruturada.	108
Quadro 10. Outras Características Sugeridas pelos Participantes.	109
Quadro 11. Avaliação das Qualidades da Pesquisa Livre.	111
Quadro 12. Grau Satisfação de Requisitos vs. Método de Pesquisa Usado.....	113
Quadro 13. Resultados do Teste Binomial.	115
Quadro 14. Bpiimobiliario.....	135
Quadro 15. Casa.iol.....	138
Quadro 16. Casa.sapo.....	140
Quadro 17. Comprarcasa.....	142
Quadro 18. Era.....	144
Quadro 19. Expressoimobiliario.....	145
Quadro 20. Habicast.....	148
Quadro 21. Habinet.....	150
Quadro 22. Lardocelar.....	151
Quadro 23. Remax.....	153
Quadro 24. Pesquisas disponíveis em sites nacionais de imobiliário.....	156
Quadro 25. Tipos de Pesquisa.....	159
Quadro 26. Subtipos de Pesquisas.....	159
Quadro 27. Pesquisas de Imóveis.....	160
Quadro 28. Pesquisas de Empreendimentos.....	160
Quadro 29. Comparação de Pesquisas Rápidas de Imóveis.....	163
Quadro 30. Comparação de Pesquisas Avançadas de Imóveis.....	164
Quadro 31. Comparação de Pesquisas Geográficas de Imóveis.....	166
Quadro 32. Comparação de Pesquisas de Imóveis por Referência.....	167

Quadro 33. Comparação de Pesquisas Livres de Imóveis.	168
Quadro 34. Comparação de Pesquisas Permanentes de Imóveis.....	169
Quadro 35. Comparação de Pesquisas de Imóveis em Destaque.	171
Quadro 36. Comparação de Pesquisas Rápidas de Empreendimentos.....	174
Quadro 37. Comparação de Pesquisas Avançadas de Empreendimentos.....	174
Quadro 38. Comparação de Pesquisas Geográficas de Empreendimentos.	175
Quadro 39. Comparação de Pesquisas de Empreendimentos por Nome.	175
Quadro 40. Comparação de Pesquisas de Empreendimentos em Destaque.	176
Quadro 41. Variáveis Independentes.....	204
Quadro 42. Variáveis Dependentes.	204
Quadro 43. Pesquisas Realizadas pelos Participantes na Experiência.....	208
Quadro 44. Utilização de Critérios de Pesquisa por Grupos de Critérios.	212
Quadro 45. Utilização dos Critérios de Pesquisa.	212
Quadro 46. Utilização dos Critérios de Pesquisa.	214

LISTA DE FIGURAS

Figura 1. Mediadores dos EUA que criaram ou iniciaram a operação de um Site Próprio.	5
Figura 2. Meios de Venda de Imóveis Usados pelos Mediadores Nacionais.	6
Figura 3. A Importância da Internet para o Negócio da Mediação em Portugal.	6
Figura 4. Canais de Promoção de Imóveis Usados por Mediadores Nacionais.	9
Figura 5. Meios de Angariação de Imóveis Usados por Mediadores Nacionais.	10
Figura 6. Outras Actividades Desenvolvidas por Mediadores Nacionais.	17
Figura 7. Sites de Imobiliário mais usados por Mediadores Nacionais na Promoção de Imóveis.	19
Figura 8. Utilizadores Nacionais Únicos de Sites de imobiliário em 2006.	20
Figura 9. Processo de Uniformização e Tipificação de Pesquisas.	25
Figura 10. Elementos de Interface Gráfica de Utilizador presentes em Pesquisas de Imóveis e de Empreendimentos de Sites Imobiliários Nacionais.	29
Figura 11. Critérios Diferenciadores da Oferta de Pesquisas.	31
Figura 12. Pesquisas de Imóveis e de Empreendimentos em Sites Imobiliários Nacionais.	36
Figura 13. Tipos de Pesquisas de Imóveis em Sites Imobiliários Nacionais.	37
Figura 14. Tipos de Pesquisas de Empreendimentos em Sites Imobiliários Nacionais.	37
Figura 15. Oferta de Pesquisas de Imóveis e Empreendimentos por Site.	38
Figura 16. Oferta de Pesquisas de Imóveis por Grupo de Sites.	38
Figura 17. Oferta de Pesquisas de Empreendimentos por Grupo de Sites.	39
Figura 18. N.º Pesquisas Rápidas de Imóveis por Subtipo.	40
Figura 19. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Rápidas.	40
Figura 20. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Rápidas de Imóveis.	41
Figura 21. N.º de Pesquisas Avançadas de Imóveis por Subtipo.	44
Figura 22. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Avançadas de Imóveis.	45
Figura 23. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Avançadas de Imóveis.	47
Figura 24. N.º de Pesquisas Geográficas de Imóveis por Subtipo.	51
Figura 25. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Geográficas de Imóveis.	52
Figura 26. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Geográficas de Imóveis.	52
Figura 27. N.º de Pesquisas de Imóveis por Referência por Subtipo.	55
Figura 28. N.º de Pesquisas Permanentes de Imóveis por Subtipo.	57

Figura 29. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Permanentes de Imóveis.....	58
Figura 30. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Permanentes de Imóveis.....	59
Figura 31. N.º de Pesquisas de Imóveis em Destaque por Subtipo.	61
Figura 32. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas de Imóveis em Destaque.	62
Figura 33. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas de Imóveis em Destaque.	62
Figura 34. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Rápidas de Empreendimentos.	67
Figura 35. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Rápidas de Empreendimentos.....	67
Figura 36. N.º Critérios que compõem as Pesquisas Geográficas de Empreendimentos.	69
Figura 37. N.º de Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Geográficas de Empreendimentos.....	69
Figura 38. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas de Empreendimentos em Destaque.....	71
Figura 39. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas de Empreendimentos em Destaque.	71
Figura 40. Modelo de Investigação.	88
Figura 41. Desenho da Página de Internet da OPIUn.	92
Figura 42. Processador de Pedidos de Pesquisa.	94
Figura 43. Grau de Satisfação de Requisitos da Pesquisa Estruturada.....	106
Figura 44. Avaliação do Número de Critérios de Pesquisa da OPIUn.	108
Figura 45. Apreciação Global da Pesquisa Estruturada.....	109
Figura 46. Requisitos Satisfeitos pelo Imóvel Identificado no Cenário II.	110
Figura 47. Apreciação Global da Pesquisa Livre.	112
Figura 48. Requisitos Satisfeitos pelo Imóvel Identificado no Cenário III.....	113
Figura 49. As Pesquisas Estruturada e Livre são Complementares.	116
Figura 50. N.º Médio de Critérios por Pesquisa.	117
Figura 51. N.º Médio de Critérios por Pesquisa - Pesquisa Estruturada.	118
Figura 52. N.º Médio de Critérios por Pesquisa - Pesquisa Livre.	118
Figura 53. Significado das Colunas das Tabelas de Pesquisas.....	133

AGRADECIMENTOS

Ao Prof. Doutor António Palma dos Reis, o meu imenso reconhecimento e apreço pelo enquadramento do tema e orientação, e pelo apoio e ajuda dispensados ao longo de todo este trabalho.

Ao Eng.º Nelson Pinto, pelo apoio, ajuda e sugestões que muito contribuíram para melhorar a qualidade do meu trabalho.

Ao Sr. José Eduardo Macedo, Presidente da APEMIP, pelo apoio proporcionado e conhecimento do negócio da mediação imobiliária transmitido que muito contribuiu para enriquecer o trabalho.

Ao Dr. Luís Mário Nunes por me ter facultado a consulta dos resultados de estudos sobre mediação imobiliária em Portugal.

Ao Departamento de Informática do ISEG, em especial ao Dr. Armindo Macedo, pela colaboração e condições proporcionadas para o alojamento do protótipo, e aos Serviços de Secretariado do ISEG, pela ajuda na distribuição dos convites para participação no teste do protótipo.

A todas as pessoas que aceitaram voluntariamente participar na experiência e responder ao questionário, pois sem a sua colaboração não teria sido possível completar este trabalho.

Aos meus colegas, Fernando Albuquerque, José Pedro Silva, Joaquim Moreira Lemos e Rui Palma, um agradecimento pelo seu apoio e sugestões.

À minha mulher, Mina, e aos meus filhos, Andreia e Rodrigo, pelo seu apoio incondicional e compreensão.

I. INTRODUÇÃO

A Internet afigura-se cada vez mais como um canal privilegiado e rápido de comunicação e de interação, capaz de atrair novos compradores e de reduzir custos de aquisição e de promoção de vendas.

Esta aptidão assume-se como relevante para o negócio da mediação imobiliária, assente fundamentalmente no controlo da informação de imóveis, e actuando como facilitador da ligação entre compradores e vendedores e do processo de transacção.

Tal relevância encontra fundamentação em dados estatísticos nacionais de 2004 que quantificam em mais de 276 mil o número de imóveis transaccionados em Portugal Continental, no valor de 23 mil milhões de euros (INE, 2005), representando cerca de 15,6% do PIB nacional⁴.

Apesar do número de mediadores de imobiliário existentes no mercado nacional, a sua aposta por uma presença na Internet através de um *site* ergonomicamente adequado parece ser por enquanto moderada. Com base em análise realizada verificou-se que a funcionalidade e ergonomia apresentadas poderiam ser objecto de melhoria, em particular, no que respeita à oferta de ferramentas de pesquisa de imóveis.

1. OBJECTIVO DA INVESTIGAÇÃO

Pretendeu-se assim investigar a possibilidade da aplicação de conceitos de sistemas de decisão e avaliar em que medida poderiam contribuir para abreviar e simplificar a tarefa de localização de imóveis em *sites* imobiliários na Internet.

Partindo de uma análise das ferramentas de pesquisa disponíveis em *sites* imobiliários nacionais, o presente trabalho identifica potenciais contributos para a melhoria do processo de procura de imóveis e propõe uma

⁴ Produto interno bruto a preços correntes (B.1*g) (Base 2000 - C) – Anual; INE, Contas Nacionais Anuais – por Ramos de Actividade, www.ine.pt, acedido em Outubro 2007.

nova ferramenta de pesquisa, submetida à experiência de utilizadores através de um seu protótipo.

Entendeu-se por processo de procura como sendo o conjunto de actividades de pesquisa realizadas por um utilizador de *sites* imobiliários, com vista à localização do imóvel, ou conjunto de imóveis que satisfaçam os seus requisitos.

2. AUDIÊNCIA

A presente investigação poderá revelar-se de interesse para profissionais do ramo imobiliário, em particular, mediadores, promotores e construtores, e proprietários que recorrem a *sites* imobiliários na Internet, para promover ou procurar imóveis, e ainda para responsáveis pelo desenvolvimento de *sites* imobiliários.

3. ESTRUTURA DA TESE

O presente trabalho encontra-se organizado da seguinte forma:

Na segunda secção é apresentada revisão da literatura, a necessidade da mediação imobiliária e a relevância da Internet para o negócio.

Na terceira secção é descrita análise das pesquisas de imóveis e de empreendimentos em *sites* imobiliários nacionais.

Na quarta secção é apresentado o problema subjacente ao presente estudo e a definição das hipóteses de investigação.

Na quinta secção é apresentada a metodologia adoptada, o modelo de investigação, o desenho da experiência, o instrumento de pesquisa e os procedimentos da experiência.

Na sexta secção são apresentados os resultados da experiência, a sua análise e discussão.

Na sétima e última secção, são apresentadas as conclusões do estudo, as implicações dos resultados, as limitações do estudo e a proposta de algumas linhas de investigação futura.

II. REVISÃO DA LITERATURA

1. A MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA COMO ÁREA DE INTERESSE PARA O ESTUDO DO COMÉRCIO ELECTRÓNICO

A mediação imobiliária é essencialmente um negócio de informação, com elevados custos de transacção e assinalável ineficiência, devido sobretudo à complexidade inerente à heterogeneidade dos seus activos e à sua comercialização infrequente (Kummerow e Lun, 2005). Porque está orientada para a informação e é de informação intensiva faz com que seja profundamente afectada pelas tecnologias de informação, afigurando-se por esse motivo como um campo promissor para o estudo do comércio electrónico (Crowston e Wigand, 1999).

Os mediadores assumem essencialmente o papel de intermediários de mercado que se ocupam da ligação entre compradores e vendedores e da facilitação do processo de transacção de imóveis, mediante o controlo e disseminação da informação (Crowston e Wigand, 1999, Muhanna, 2000).

O processo de transacção de imóveis pode ser dividido em cinco fases distintas: listagem do imóvel, procura de comprador, avaliação do imóvel, negociação e execução/encerramento do negócio (Muhanna, 2000).

Tradicionalmente, o mediador imobiliário oferece um pacote de serviços diversificado que pode incluir a visita a imóveis, o aconselhamento a vendedores, a avaliação das condições de mercado, o fornecimento de informação sobre valores de imóveis e zonas, o encontro de compradores e vendedores, a negociação do preço de venda, a assinatura de contratos, a organização de inspecções e a ajuda no encerramento do negócio (Kaklauskas et al., 2005).

Mas além da transferência de informação, os mediadores acrescentam também valor ao processo de transacção, através da partilha que fazem do seu

conhecimento do processo em si, e da rede social de que são detentores (Sawyer et al., 2003).

2. A NECESSIDADE DO MEDIADOR DE IMOBILIÁRIO

Os bens imóveis são por natureza caros, de difícil descrição e são comprados e vendidos infreqüentemente (Crowston e Wigand, 1999, Muhanna e Wolf, 2002). Tais factos fazem com que compradores e vendedores se sintam freqüentemente pouco habilitados a conduzir as transacções (Sawyer et al., 2003), levando-os a confiarem no conselho de peritos para tomar decisões (Levitt e Syverson, 2005).

Os mediadores reúnem todas as características de um perito especializado e altamente conhecedor do seu campo de actividade. Eles estão mais bem informados sobre o valor dos imóveis, o estado do mercado, e até mesmo sobre a forma de pensar e disposição dos compradores. Estas características aliadas à crescente especialização do mundo torna-os indispensáveis, possibilitando-lhes o uso da vantagem informacional de que gozam para ajudar aqueles que os contratam a conseguir exactamente o que querem ao melhor preço (Levitt e Dubner, 2005).

3. A RELEVÂNCIA DA INTERNET PARA O NEGÓCIO DA MEDIAÇÃO IMOBILIÁRIA

A utilização das Tecnologias de Informação e Comunicações (TIC) no contexto da mediação imobiliária quando comparada com outros negócios, é ainda reduzida e raramente está integrada (Kaklauskas et al., 2005).

Apesar disso, a literatura atribui ao uso das TIC o mérito da redução de custos da transacção de imóveis. Por exemplo, a sua utilização pelos compradores e vendedores pode reduzir o esforço necessário na procura de informação (Sawyer et al., 2003).

Nos últimos anos assistiu-se a um aumento generalizado do uso das TIC tanto por profissionais de imobiliário, como por compradores e vendedores de imóveis, em particular o uso da Internet.

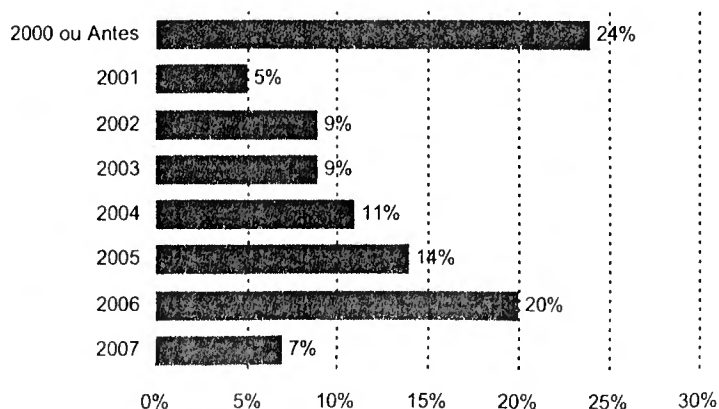
Um estudo recente revelou que quase a totalidade dos mediadores nacionais de imobiliário dispõem de computadores, de acesso à Internet por banda larga e de correio electrónico, tendo-se verificado nos últimos anos um incremento significativo da utilização de novas tecnologias (UCI, 2006a).

Nos Estados Unidos da América (EUA), em 2006, quase dois em cada cinco utilizadores adultos de Internet (39%) procuraram informação *on-line* sobre lugares para viver, um número superior a 27% e a 34% verificados em 2000 e em 2004, respectivamente (Fallows, 2006).

Numa pesquisa realizada pela *National Association of Realtors* (NAR), entre Julho de 2005 e Junho de 2006, 80% dos inquiridos que compraram casa usaram a Internet na procura de casa, um valor que supera os 77% verificados numa pesquisa feita no ano anterior. Quando perguntado onde obtiveram a primeira informação sobre a casa adquirida, quase um quarto indicou a Internet (Molony, 2006).

Uma outra pesquisa sobre o uso de tecnologia pelos mediadores nos EUA, conduzida também pela NAR, em 2007, elegeu a Internet como o terceiro originador de negócio mais importante. O interesse dos mediadores pela Internet pode ser observado num outro resultado da mesma pesquisa que quantificou em aproximadamente dois terços o número de mediadores que possui um *site* próprio. De entre estes, cerca de 75% (Figura 1) afirmaram tê-lo criado ou começado a operá-lo entre 2001 e 2007 (Luba, 2007).

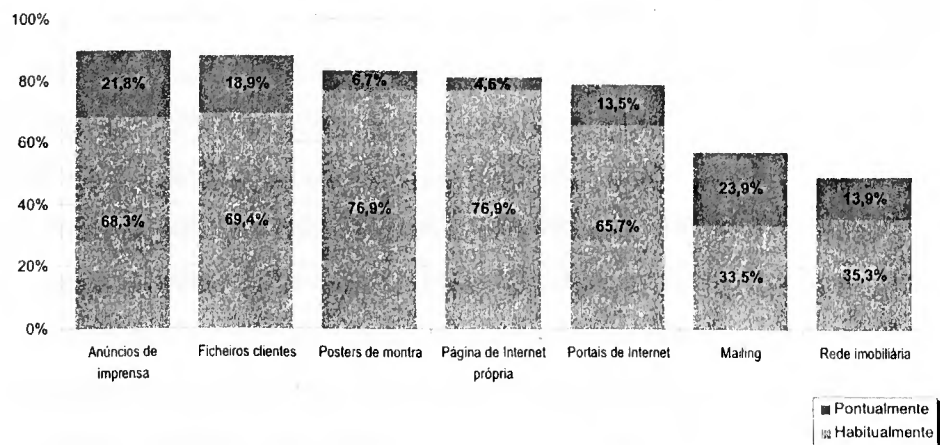
Figura 1. Mediadores dos EUA que criaram ou iniciaram a operação de um Site Próprio.



Fonte: Adaptado de Ericka Luba, 2007 Realtor Technology Survey, NAR. Center for Realtor Technology, www.realtor.org/files/crt/2007tech_survey.pdf, acedido em Outubro 2007.

Na opinião de mediadores nacionais, as páginas de Internet próprias e os portais de Internet, são respectivamente o terceiro e quarto meios de venda habitualmente usados que mais contribuem para a realização de negócios (Figura 2), ameaçando outros meios tradicionalmente mais usados pelos mediadores (UCI, 2006a).

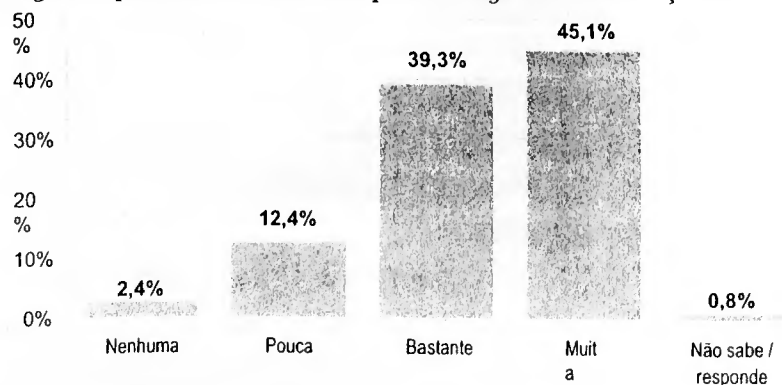
Figura 2. Meios de Venda de Imóveis Usados pelos Mediadores Nacionais.



Fonte: Adaptado de UCI, 2º Estudo Nacional da Mediação Imobiliária 2006.

A Internet é reconhecida maioritariamente por mediadores nacionais, como tendo bastante ou muita importância para o negócio da mediação imobiliária. Os dados da União de Créditos Imobiliários (UCI) mostram que a Internet é usada em Portugal por 96,4% dos inquiridos (Figura 3). Observando-se uma crescente importância dos portais imobiliários na comercialização de imóveis, reforçando o papel da Internet na actividade da mediação imobiliária (UCI, 2006a).

Figura 3. A Importância da Internet para o Negócio da Mediação em Portugal.



Fonte: Adaptado de UCI, 2º Estudo Nacional da Mediação Imobiliária 2006.

Estudos referem também que a presença dos mediadores na Internet está a contribuir significativamente para o aumento das vendas brutas (Muhanna, 2000), proporcionando-lhes o acréscimo dos lucros e rendimentos líquidos (Benjamin et al., 2005).

3.1. Motivações para o uso da Internet pelos Mediadores

Os mediadores vêem a Internet como uma oportunidade de negócio, adoptando-a não pelo receio da perda de negócio, mas antes pelo desejo de alavancar o novo media para captar novo negócio e reduzir custos. Os resultados (Quadro 1) da resposta à pergunta feita a mediadores nos EUA sobre quais os motivos que os levaram a criarem os seus próprios sites suportam esta observação (Muhanna, 2000).

Quadro 1. Motivos para os Mediadores Criarem Sites Próprios.

Atrair compradores	95%
Gerar novas listagens	78%
Fornecer informação e aconselhamento	74%
Promover a marca da companhia	64%
Cortar custos de transacção	27%
Outro	10%

Fonte: Adaptado de Waleed A. Muhanna, E-Commerce in the Real Estate Brokerage Industry, *Journal of Real Estate Practice and Education*, Vol. 3, n.º 1 (2000), pp. 1-16.

A maioria dos mediadores está a adoptar a Internet como canal de promoção de listagens de imóveis dos clientes e dos próprios (Sawyer et al., 2003), como uma extensão ao seu tradicional método personalizado de fazer negócio para atrair e reter clientes, e aumentar a visibilidade dos imóveis e da sua imagem de marca (Benjamin et al., 2005).

3.2. Motivações para o uso da Internet por Compradores e Vendedores

No início de 2005 a *Pew Internet & American Life Project*, perguntou a utilizadores de Internet nos EUA que haviam encontrado nos últimos dois anos um novo lugar para viver se ela tinha tido algum papel nessa mudança. Os

resultados repartiram-se igualmente entre o sim e o não. Dos que responderam afirmativamente, um terço disse que a Internet teve um papel crucial, outro terço disse que teve um papel importante, enquanto que os restantes lhe atribuíram um papel secundário (Fallows, 2006).

Um estudo desenvolvido pela UCI, com base num inquérito a 788 indivíduos que compraram casa em Portugal nos últimos cinco anos ou tencionavam comprar nos doze meses seguintes, ou ainda ajudaram activamente algum familiar directo a procurar casa nos últimos doze meses, revelou que estes continuam a preferir as fontes de informação tradicionais, como anúncios em jornais (48,2%), ou as agências de imobiliário (47,2%). No entanto, a Internet assume-se já como a terceira fonte (43,3%) mais usada pelos compradores, em particular pelos mais jovens, apesar de só 15,9% dos inquiridos considerar a Internet um meio de busca de informação eficaz (UCI, 2006b).

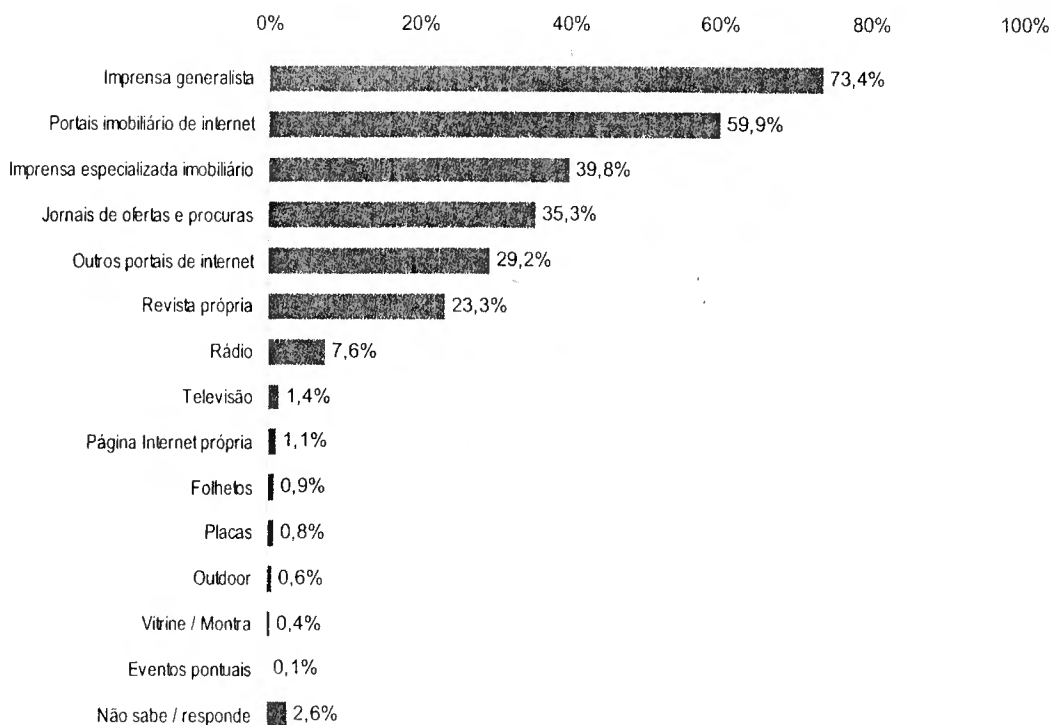
A procura de casa on-line é a actividade mais difundida, mas muitos dos utilizadores que procuram informação imobiliária fazem-no apenas para se actualizarem em relação ao mercado de imobiliário (Boyce e Rainie, 2002). Por exemplo, em Portugal é comum os avaliadores recorrerem à consulta de *sites* imobiliários, com vista a fazerem um reconhecimento dos preços praticados numa determinada zona geográfica (Lopes, 2007).

3.3. De que forma estão os Mediadores a tirar partido da Internet

O interesse dos mediadores nacionais pela Internet parece limitar-se por enquanto à tentativa de tirar proveito da maior visibilidade concedida por uma presença na Internet, procurando assim alcançar uma maior audiência.

Apesar da imprensa generalista ser o canal publicitário da preferência de mediadores nacionais, os portais de imobiliário na Internet assumem já actualmente uma posição de destaque (Figura 4). Esta preferência afigura-se algo incoerente com a opinião de que as páginas de Internet próprias são as que dão um maior contributo para a realização de negócios (Figura 2).

Figura 4. Canais de Promoção de Imóveis Usados por Mediadores Nacionais.

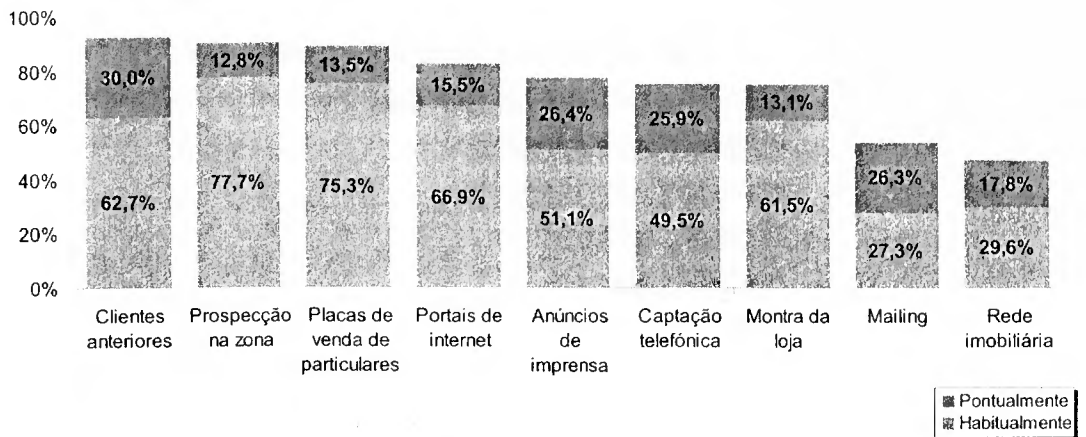


Fonte: Adaptado de UCI, 2º Estudo Nacional da Mediação Imobiliária 2006.

O receio da desintermediação do negócio leva os mediadores a adoptar uma posição defensiva, publicando nos *sites*, e noutros media, a informação em quantidade considerada mínima necessária para despertar no comprador o interesse pela compra, induzindo-o ao contacto pessoal. Na opinião de mediadores, as transacções não acontecem na Internet, mas sim através da relação pessoal entre mediador e comprador e da posse de uma vasta carteira de imóveis. É na relação pessoal que o mediador tem oportunidade de avaliar o perfil do cliente, e de entender melhor quais as suas reais necessidades e preferências. Depois de ultrapassada esta primeira barreira, o sucesso da transacção passa a depender da diversidade e quantidade de imóveis para oferta e da habilidade comercial do mediador para propor imóveis e negociar condições que melhor se ajustem aos interesses do cliente.

Mas a Internet está também a ser usada por mediadores como fonte de informação. Mais de 80% (Figura 5) dos mediadores nacionais elegeram a consulta de portais de internet como o terceiro meio de angariação de imóveis mais usado habitualmente (UCI, 2006a).

Figura 5. Meios de Angariação de Imóveis Usados por Mediadores Nacionais.



Fonte: Adaptado de UCI, 2º Estudo Nacional da Mediação Imobiliária 2006.

As características dos imóveis tornam a sua venda na Internet pouco provável, pois são dispendiosos, infrequentemente comprados, tangíveis, facilmente diferenciados, bens de experimentação com atributos de experiência e crença significativos (Muhanna e Wolf, 2002).

Um imóvel é um activo não móvel. Logo o conhecimento reunido por um especialista sobre a zona envolvente não pode ser menosprezado, especialmente quando o cliente não conhece o local. A base de competição na indústria do imobiliário é a confiança e não o preço. As evidências indicam que os mediadores de imobiliário derivam a sua posição na cadeia de valor, não de um monopólio sobre a informação, mas das suas redes sociais e do conhecimento da transacção. Apesar de cada vez mais informação de imóveis se encontrar livremente acessível *on-line*, a Internet não retirou a complexidade da transacção, nem materializou a previsão de redução do emprego e do rendimento, ou encorajou significativamente a venda directa pelo proprietário através de *sites* de terceiros (Muhanna e Wolf, 2002).

Recentemente, têm surgido várias iniciativas de âmbito nacional que visam simplificar o processo de transacção, através do uso de tecnologias e que poderão afectar de alguma forma o modo como os mediadores participarão no futuro no processo de compra. Por exemplo, o estudo “Casa na Hora⁵” da

⁵ APDSI, Casa na Hora - Reinventar um Processo Básico para o Cidadão, <http://www.apdsi.pt/contents/files/2007/02/15/6e23b6f3a5f9768d19cc49c0ff176f47.pdf>, acedido em Setembro 2007.

autoria da Associação Portuguesa para o Desenvolvimento da Sociedade da Informação (APDSI) apresenta uma proposta de simplificação e desmaterialização do processo de compra e venda de habitação, com vista a no futuro o mesmo poder ser desenvolvido através da Internet. Foi já dado um primeiro passo nesse sentido, com a recente iniciativa governamental “Casa Pronta”, permitindo simplificar e eliminar vários procedimentos na compra e venda de imóveis. Todas as operações necessárias passaram a realizar-se num único local e na mesma altura, reduzindo custos, eliminando o uso de documentos em papel, e trocando a informação através da Internet⁶.

Existe forte evidência de que as TIC estão a melhorar a produtividade do negócio imobiliário e de que esse processo continuará à medida que a tecnologia se difundir (Kummerow e Lun, 2005). A adopção de tecnologias de marketing e comunicações que contribuam para aumentar a eficácia de uma empresa de mediação serão essenciais para o sucesso continuado (Benjamin et al., 2005). Porém, o corte nos preços e a melhoria da qualidade do serviço beneficia principalmente os consumidores em vez dos produtores (Kummerow e Lun, 2005). Apesar do uso da Internet como ferramenta de procura não reduzir o tempo de procura do comprador (Zumpano et al., 2003), e as casas listadas na Internet demorarem mais tempo a serem vendidas, os vendedores recebem um valor mais alto (Benjamin et al., 2005, Ford et al., 2005).

Os mediadores podem utilizar a Internet para reduzir o custo de fornecimento de informação aos potenciais compradores, permitindo-lhes seleccionar os imóveis em que possam estar interessados e reduzir o consumo de tempo e custos do mediador na identificação e visita a imóveis. Na prática, os mediadores podem transferir para os potenciais compradores o custo do tempo consumido na selecção de imóveis (Gwin, 2004).

A Internet e as tecnologias inteligentes podem desagregar os serviços tradicionais do mediador (pág. 3), como a procura de imóveis na Internet, a procura de alternativas e a preparação de tabelas comparativas, criação de bases de dados que fornecem informação sobre imóveis, dos seus valores e dos bairros, o encontro entre compradores e vendedores, a negociação do preço de

⁶ TSF, http://tsf.sapo.pt/online/vida/interior.asp?id_artigo=TSF181042, consultado em 28/09/2007.

venda, ajuda na selecção de imóveis, e selecção do credor hipotecário, fornecimento de software inteligente para elaboração do texto da minuta do contrato, e *sites* personalizados para gerir transacções complicadas (Kaklauskas et al., 2005).

A Internet alargou grandemente as oportunidades para disseminar a informação, e não existem sinais de que esteja a diminuir o papel dos mediadores. Pelo contrário, eles estão a usá-la para ampliar as suas bases de mercado (Bardhan et al., 2000).

Os *sites* em vez de substituírem os mediadores de imobiliário, estão a contribuir para aumentar a sua produtividade e qualidade de serviço. O mediador em vez de consumir vários dias a mostrar imóveis aos compradores, pode optar por excursões virtuais, reduzindo substancialmente o número de visitas físicas a locais e tempo consumido por transacção. A Internet tornou-se uma parte significativa das vendas do imobiliário, ameaçando inclusive anúncios classificados em jornais como método primário de atracção das visitas de compradores (Kummerow e Lun, 2005).

A adopção total da Internet pode ser inevitável para os mediadores como muitos investigadores sugerem, embora essa decisão possa muito provavelmente depender de se considerar a Internet como um substituto, ou como um complemento aos serviços de mediação (Gwin, 2004).

4. O RECEIO DO RISCO DE DESINTERMEDIAÇÃO DO NEGÓCIO

Com a explosão do uso da Internet perspectivaram-se inicialmente expectativas de evolução do negócio da mediação imobiliária pouco favoráveis, sobretudo pelo risco eminente de desintermediação a que os mediadores estavam expostos (Baen e Guttery, 1997).

Entende-se por desintermediação a deslocação ou eliminação dos intermediários de mercado com vista à facilitação do negócio directo entre compradores e consumidores sem a intervenção de agentes (Wigand, 1997).

Com efeito, a desintermediação afigura-se como sendo um receio dos mediadores nacionais que parece encontrar fundamento nalguma da literatura

disponível, cuja análise poderá contribuir para um melhor entendimento da forma como este negócio pode estar a encarar a adopção da Internet.

Em geral, a Internet tende a diminuir a rentabilidade global e a nivelar as práticas do negócio, facilitando o acesso à informação sobre produtos e fornecedores e o reforço do poder negocial dos compradores. As tecnologias da Internet tendem a criar grande pressão sobre as empresas para optarem pela competição destrutiva pelo preço (Porter, 2001).

A Internet pode também facilitar o encontro directo entre compradores e vendedores, por exemplo, através de um *site* especializado que forneça a informação necessária para tornar a transacção mais barata e conveniente. Esta possibilidade pode conduzir à erosão do valor acrescentado do mediador e ao esmagamento do valor das suas comissões (Muhanna, 2000).

Tal eventualidade começa a ser visível nalguns negócios conhecidos, como o das viagens aéreas de baixo custo⁷. As companhias aéreas estão a utilizar crescentemente a Internet como canal privilegiado para a venda directa de viagens ao consumidor. A facilidade de negociação directa com o cliente concedida por este canal, permite-lhes prescindir de intermediários na cadeia de valor, reduzindo custos operacionais e baixando os preços de venda, além da oferta de um serviço mais conveniente e cómodo. Um estudo recente, constatava que o forte crescimento nas vendas *on-line*, em Portugal, estava a ser impulsionado por factores, como a rápida penetração da Internet nos lares, as ofertas e os descontos nas vendas *on-line*, a crescente penetração das companhias aéreas de baixo custo e o início da venda electrónica por parte de novas empresas (BDK, 2006).

O mediador de imobiliário pode assim ver a sua vantagem destruída pela Internet, pois qualquer pessoa poderá ligar-se à rede e obter a sua própria informação sobre as tendências do mercado sem que esteja dependente da ajuda de um mediador (Levitt e Dubner, 2005).

Mas se a Internet *per si* pode ser um incentivo a que compradores e vendedores eliminem o mediador do processo de transacção, existem ainda outros motivos exógenos ao uso das tecnologias, como a suspeita que recai sobre

⁷ Da designação em inglês *low cost airlines* (<http://www.transportes-xxi.net/taereo/investigacao/lowcost>, acedido em Setembro 2007).

os mediadores da possibilidade de não estarem a fazer o seu melhor pelos clientes, que pode também encorajar, sobretudo os vendedores, a optarem por *sites imobiliários* de terceiros⁸ para promoverem por iniciativa própria a venda dos seus próprios imóveis. Nalguns casos, em concorrência directa com imóveis anunciados por mediadores no mesmo *site*⁹.

Estima-se que em Portugal cerca de 60% das transacções de imóveis sejam ainda realizadas à margem da mediação imobiliária, receando-se que a actividade possa estar a ser penalizada pela fraca imagem de que gozam os profissionais deste sector¹⁰. De facto, a maioria dos mediadores nacionais tem a percepção de que a imagem projectada junto do grande público tem ainda de ser melhorada (UCI, 2006a).

Existem dados estatísticos que parecem comprovar alguns motivos de desconfiança. A análise de uma amostra composta por 100.000 transacções de venda de imóveis nos subúrbios de Condado de Cook, no Illinois, EUA, mostrou que os mediadores vendiam as suas próprias casas por um valor 3,7% (aproximadamente 7.700 dólares americanos) acima do preço a que vendiam as casas dos seus clientes, e mantinham as suas casas no mercado durante aproximadamente mais dez dias (10%). Os mediadores gozam de um vantagem informacional, como revela a grande diferença entre o preço e o tempo de permanência no mercado dos imóveis de mediadores, face aos valores correspondentes dos imóveis de clientes que eles representam. A combinação desta vantagem com a forma típica de comissionamento, leva a distorções do tipo: à primeira melhor oferta, induzindo os proprietários a vender muito depressa e a um preço que é muito baixo (Levitt e Syverson, 2005).

⁸ Entende-se por *sites* de terceiros aqueles que pertençam a empresas, cuja actividade principal não é o negócio imobiliário (Ex.: casa.sapo.pt, casa.iol.pt, www.bpiimobiliario.pt, etc.).

⁹ Dados estatísticos do *site* Casa.sapo revelam que, apesar de em volume os imóveis classificados representarem somente 0,2% do total dos imóveis registados, a diferença entre o número de particulares e profissionais com imóveis registados é muito menos significativa, <http://casa.sapo.pt/General/Estatisticas/Indicadores.aspx>, acedido em Setembro 2007.

¹⁰ Pedro Latoeiro com Lusa, Valorização da habitação no Algarve é o triplo de Lisboa e Porto, <http://diarioeconomico.sapo.pt/edicion/diarioeconomico/nacional/economia/pt/desarrollo/734953.html>, acedido em Setembro 2007.

4.1 A emergência de novos competidores sem ligação anterior ao ramo

A Internet atenua a necessidade de uma força de vendas estabelecida, ou o acesso aos canais existentes, contribuindo para reduzir as barreiras à entrada, criar novos substitutos e intensificar a rivalidade entre concorrentes (Porter, 2001). O negócio imobiliário está também a ser confrontado com a entrada de novos actores não tradicionais. A partilha da Internet entre mediadores e *sites* de terceiros que aceitam a promoção directa de imóveis de proprietários, pode conduzir à desintermediação dos mediadores, na medida em que os compradores e vendedores procuram com o uso das TIC eliminar os custos do mediador (Sawyer et al., 2003).

O uso da Internet tende também a alargar o mercado geográfico, atraindo muitas mais empresas para a competição entre elas (Porter, 2001). A adopção da Internet pelos mediadores está a contribuir para a criação de nova competição e de novos custos (Benjamin et al., 2005). À medida que o uso da Internet se tornar mais comum, os mediadores enfrentarão a crescente competição de outros agentes de mercado que procuram usar as TIC para disseminar mais amplamente a sua própria informação, por exemplo, instituições financeiras, que através dos seus *sites* e de parcerias cruzadas acabam por influenciar o negócio imobiliário (Sawyer et al., 2003).

4.2. A não materialização aparente do prognóstico inicial

Mas a Internet dá também melhores oportunidades às empresas para estabelecerem posições estratégicas diferenciadas do que as anteriores gerações de tecnologias de informação (Porter, 2001). Apesar das potenciais ameaças, a maioria das empresas de mediação parece ver a Internet mais como uma oportunidade do que como uma ameaça (Benjamin et al., 2005).

Em geral os mediadores nacionais têm uma percepção forte de que no futuro ocorrerá uma redução dos negócios realizados directamente entre particulares, antevendo mesmo um aumento da sua intervenção. No estudo da

UCI, a maioria dos inquiridos (63,6%) admite que o canal da Internet será complementar, enquanto 22,1% admite poder ser capaz de substituir de modo significativo outros meios (UCI, 2006a). Estes resultados são consistentes com as observações feitas por Gwin (2004).

Poucos mediadores acreditam que o novo media represente uma ameaça, e esperam mesmo que parte significativa do volume de negócio passe pelo novo canal, levando a crer poderem estar a subestimar o potencial do novo media como uma ameaça (Muhanna, 2000). A maioria dos mediadores nacionais perspectiva mesmo um crescimento do uso da internet como ferramenta primordial para o negócio (UCI, 2006a). Talvez por acreditarem ser a posse do conhecimento da transacção e do mercado, aliados à sua rede social, e não o acesso a informação exclusiva que os salvaguarda da desintermediação (Kummerow e Lun, 2005).

4.3. A protecção concedida pelos serviços complementares

O crescente uso das TIC dá aos mediadores um meio para expandirem as suas redes sociais e por conseguinte aumentar o seu potencial de formação. A rede social é um activo que está embebido nas relações sociais do mediador, e este pode bem ser o principal valor que fornece aos clientes, possibilitando-lhes o acesso à sua rede social de agentes de valor acrescentado. Por exemplo, usando a sua relação privilegiada com instituições financeiras para garantir ao cliente a hipoteca do imóvel. O valor da sua rede social é tanto maior quanto mais fortes forem as ligações entre os membros da mesma e por conseguinte o acesso a mais informação (Sawyer et al., 2003).

4.4. A diversificação da presença na Internet e integração de novos serviços

“...não é o mais forte das espécies que sobrevive, nem o mais inteligente, mas aquele que é está mais adaptado à mudança”

Charles Darwin

Os mediadores estão a dar ênfase ao serviço individual e a criar mecanismos de valor acrescentado, como ligações a outros profissionais, cujos serviços são necessários ao processo de compra de casa (Sawyer et al., 2003).

Os mediadores nacionais procuram desenvolver outras actividades (Figura 6), revelando preocupação em oferecer aos clientes um serviço completo e integrado. Por exemplo, intermediando o crédito à habitação, procurando assim explorar a vantagem de integrar na venda do imóvel o financiamento imobiliário. Segundo o estudo da UCI, as primeiras quatro actividades representadas na Figura 6, têm captado nos últimos anos um crescente interesse por parte dos mediadores, verificando-se o oposto em relação às restantes.

Figura 6. Outras Actividades Desenvolvidas por Mediadores Nacionais.



Fonte: Adaptado de UCI, 2º Estudo Nacional da Mediação Imobiliária 2006.

O alargamento da gama de serviços oferecida pelos *sites* está por isso, a redefinir um novo tipo de intermediário. Alguns mediadores estão a ir além da oferta de uma simples listagem de imóveis. Transformaram os seus *sites* em portais, e procuram agora usar a transacção de compra de casa como âncora para levar os consumidores a outras transacções. Por exemplo, a compra de electrodomésticos ou mobília e remodelação do imóvel (Bardhan et al., 2000). Em Portugal, por exemplo, a oferta deste tipo de serviços pode já ser encontrado nalguns *sites* imobiliários.

A Internet encoraja a mudança da estrutura das empresas de imobiliário sob diversas formas. Em geral, as empresas estabelecidas iniciam a sua actividade na Internet na busca do mais baixo custo, ao passo que as novas empresas de comércio electrónico procuram obter novas fontes de rendimento.

A Internet tornou muito mais fácil a criação de ligações das empresas a actividades relacionadas, deu-lhes a oportunidade de criarem novos produtos e serviços e está a forçá-las à mudança do modo como fornecem actualmente os serviços. As empresas que não desenvolverem qualquer tipo de serviço baseado na Internet serão mais susceptíveis à perda de mercado, por oposição àquelas que estão a ampliar a sua presença e que terão mais possibilidades de expandirem o seu papel como intermediários (Bardhan et al., 2000).

A questão principal já não é se deve implementar a tecnologia da Internet, mas antes como deve ser implementada, pois não é dada outra hipótese às empresas se quiserem manter-se competitivas (Porter, 2001).

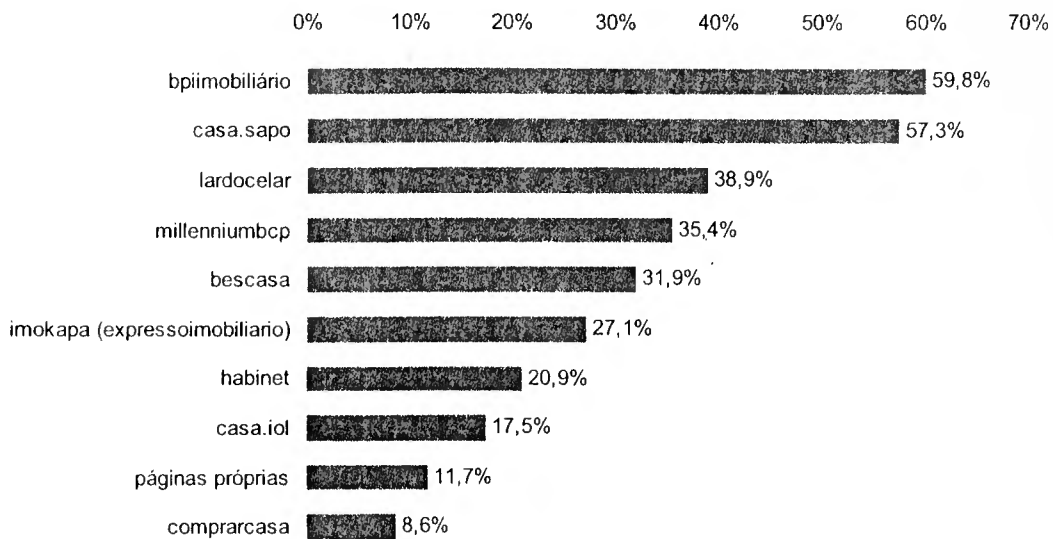
A Internet já emergiu como um importante meio de informação imobiliária e de interacção com o cliente, e não há dúvida de que tal terá um impacto profundo no processo de comercialização de imóveis e resultará no desenvolvimento de um novo papel consultivo de valor acrescentado dos mediadores de imobiliário. A Internet permite ao mediador ser mais produtivo porque os potenciais compradores estão também mais informados. O novo media parece ter emergido mais como uma necessidade competitiva e um potencial diferenciador estratégico dentro da indústria do que uma ameaça a toda a indústria, é uma tecnologia que pode ser criativamente alavancada para aumentar a eficiência e qualidade dos serviços fornecidos pelos profissionais de imobiliário na nova economia (Muhanna e Wolf, 2002).

5. A IMPORTÂNCIA DOS MEIOS DE BUSCA PARA ENCONTRAR O QUE INTERESSA

As tecnologias de informação continuam a ser usadas crescentemente, tanto por compradores e vendedores, como por mediadores de imobiliário (Sawyer et al., 2003).

Parte significativa dos mediadores tem optado por operar os seus próprios *sites* para promoção dos seus serviços, e por publicar simultaneamente as suas listagens em *sites* de terceiros (Figura 7), presumivelmente motivados pelo facto dos compradores e vendedores de imóveis estarem também a usar crescentemente os *sites* de terceiros mais populares (Benjamin et al., 2005).

Figura 7. Sites de Imobiliário mais usados por Mediadores Nacionais na Promoção de Imóveis.



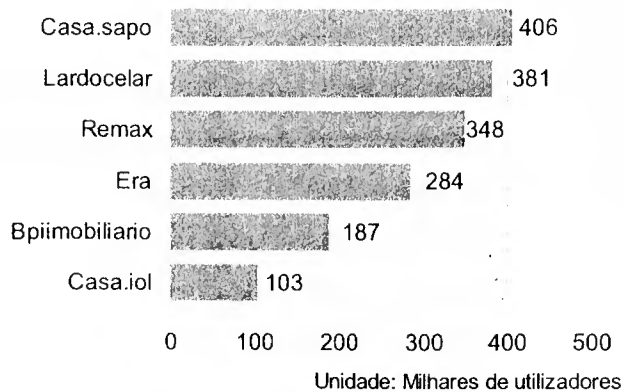
Fonte: Adaptado de UCI, 2º Estudo Nacional da Mediação Imobiliária 2006.

O uso da Internet para a apresentação de listagens de imóveis é o que mais tem crescido, seguindo-se o uso de ferramentas avançadas de procura e de interfaces para acesso *on-line* às listagens de imóveis (Sawyer et al., 2003).

Com efeito, assistiu-se nos últimos anos à grande proliferação de *sites imobiliários* em Portugal (Figura 7). Muitos deles, dotados de elevado número de pesquisas e de grande diversidade de composições, evidenciando uma aparente preocupação, em proporcionar ferramentas de procura de imóveis mais adequadas às necessidades dos utilizadores.

De acordo com os dados de um estudo independente, os *sites* nacionais de imobiliário despertam grande interesse nos utilizadores de Internet (Figura 8). Durante o ano de 2006, cerca de 847 mil utilizadores de Internet acederam a *sites imobiliários*, o equivalente a cerca de 28% do total dos utilizadores nacionais. Durante esse período, foram feitas visitas a cerca de 238 milhões de páginas, uma média de 281 páginas por utilizador, que consumiram mais de 1,5 milhões de horas, uma média de 1 hora e 48 minutos por utilizador.

Figura 8. Utilizadores Nacionais Únicos de Sites de imobiliário em 2006.



Fonte: Marktest, Netpanel – Painel de Cibernautas, 2006.

À escala global, a busca de informação na Internet é decididamente um tema de grande relevância. A sua vastidão é motivo de desafio ao desenvolvimento de novas tecnologias capazes de lidar com um novo tipo de cegueira, “o do sentimento de que se sabe haver material que se desejaria encontrar, mas não se faz ideia de como” (Battelle, 2005).

Mas se a relevância da procura de informação é considerada grande à escala da Internet, ela não se afigura inferior quando analisada à escala dos *sites*, em particular naqueles, cujos produtos são tidos como sendo de difícil descrição, como é o caso das pesquisas de imóveis em *sites* imobiliários.

Durante o processo de decisão de compra um cliente examina habitualmente um elevado número de alternativas, cada uma delas, envolta numa considerável quantidade de informação e conhecimento, económico, qualidade arquitectónica, estética, conforto, infra-estrutura, técnica, legal, tecnológica, entre outros (Kaklauskas et al., 2005).

Mas esta necessidade de informação pode não está a ser totalmente satisfeita pelos *sites imobiliários*. O mediador recebe o risco de desintermediação se fornecer demasiada informação. Quase nenhum *site imobiliário* fornece os endereços dos imóveis, talvez porque provavelmente os compradores podem encontrar o vendedor pelos seus próprios meios e excluir o mediador (Gwin, 2004).

O facto de Portugal ser um país de pequena dimensão pode também contribuir para essa insatisfação. Os mediadores de imobiliário tendem a

fornecer maior quantidade de informação nos seus *sites*, em países de maior dimensão, ou com áreas de *resort*, ou, ainda nos casos em que os compradores tenham custos de procura elevados (Gwin, 2004).

Ao observarem-se alguns *sites* nacionais de imobiliário rapidamente se identifica a existência de grande diversidade na oferta de ferramentas de pesquisa, nomeadamente, no número e tipos de pesquisa, na quantidade de critérios de pesquisa, e nos tipos de elementos da interface gráfica de utilizador empregues.

Na Internet, um dos desafios que se colocam aos *sites* está no desenvolvimento da aptidão para atrair e reter utilizadores. A literatura é rica nas referências aos elementos que mais podem contribuir para essa capacidade, assinalando como os mais relevantes, o conteúdo, a navegação, o desenho visual, a funcionalidade e a interactividade do *site*, sendo o primeiro elemento considerado o mais crítico de todos. Por outro lado, a utilidade das ferramentas dependem da sua aptidão para fornecer resultados precisos, apresentados num formato que corresponde às expectativas do utilizador e que permitam resolver o seu problema (HHS, 2006).

O conteúdo de um *site* imobiliário é composto por páginas de anúncios de imóveis. A sua relevância para os utilizadores depende da qualidade dos dados dos imóveis e de ferramentas usáveis e úteis à extracção da informação que interessa.

No campo da literatura dedicada às tecnologias de informação podem ser encontradas várias definições dos atributos de qualidade: usabilidade e utilidade. Enquanto que a usabilidade é entendida como uma medida de facilidade de uso das interfaces de utilizador, a utilidade, ou funcionalidade, tem a ver com a avaliação da aptidão de uma interface para realizar aquilo que os utilizadores necessitam. Tanto um atributo, como o outro são ambos igualmente importantes, de “pouco importa se algo é fácil, se não for aquilo que se quer. Tal como não é bom o sistema poder fazer hipoteticamente o que se quer, mas não o poder realizar porque a interface de utilizador é muito difícil.” A primeira lei do comércio electrónico diz simplesmente se os utilizadores não podem encontrar o produto, então também não o podem comprar (Nielsen, 2003).

III. ANÁLISE DE FERRAMENTAS DE PESQUISA EM SITES IMOBILIARIOS

Seguidamente será apresentada uma análise da funcionalidade e ergonomia das ferramentas de pesquisa disponíveis em *sites* imobiliários nacionais, tendo por base uma amostra de dez de *sites* imobiliários considerados por agentes de mercado como os mais relevantes a nível nacional.

1. SELECÇÃO DA AMOSTRA DE *SITES*

A selecção da amostra de *sites* assentou na prospecção na Internet e num inquérito de notoriedade feito a agentes de mercado.

Com base na prospecção na Internet seleccionaram-se os *sites* imobiliários nacionais que reuniram o maior número de menções. Foi recolhida uma primeira amostra, composta pelos *sites*, Bpiimobiliario, Casa.iol, Lardocelar, Casa.sapo, Comprarcasa e Remax, com base na contagem das referências a cada *site* observadas nas primeiras 300 ocorrências em listas de resultados de motores de busca. Todas as buscas realizadas se circunscreveram às páginas localizadas exclusivamente em Portugal, usando termos comuns, tais como, casa, comprar casa, imóvel, imobiliária ou imobiliário.

Em paralelo, foi pedido por correio electrónico a um grupo¹¹ de agentes de mercado, constituído por cinquenta e sete pessoas para que enumerassem por ordem de importância o nome de três *sites* nacionais de imobiliário.

O inquérito obteve vinte e sete respostas válidas, referenciando ao todo dezoito *sites* nacionais diferentes. Foi então criado um índice de notoriedade (Quadro 2), determinado pelo número de votos obtidos por cada *site*, usando os valores de ponderação 3, 2 ou 1, conforme tivesse sido votado em primeiro, segundo ou terceiro lugar, respectivamente. A utilização deste método permite evidenciar melhor o grau de importância da sequência pela qual *site* foi votado pelo inquirido.

Quadro 2. Índice de Notoriedade de Sites Nacionais de Imobiliário¹².

Site	N.º Votos	Pontuação
Casa.sapo	15	38
Bpiimobiliario	17	36
Remax	13	27
Era	8	12
Lardocelar	8	12
Expressoimobiliario	3	6
Casa.iol	2	5
Habicast	2	4
Habinet	2	4

Do escrutínio resultou a escolha de nove *sites*, seleccionados entre aqueles cuja importância foi confirmada por duas ou mais pessoas, excluindo-se todos os restantes. A composição final da amostra (Quadro 3) inclui a lista de *sites* resultante da intersecção dos conjuntos obtidos através dos processos descritos anteriormente.

Quadro 3. Pontuação atribuída aos sites pelo PageRank.

Site	Pontuação (de 1 a 10)	N.º de Ligações
Casa.sapo	6	1.890
Remax	5	466
Casa.iol	5	426
Expressoimobiliario	5	363
Lardocelar	5	112
Bpiimobiliario	5	33
Habicast	4	1
Comprarcasa	3	3
Habinet	2	1
Era	-	-

Fonte: Google¹³

A representatividade da amostra seleccionada foi confirmada pela pontuação atribuída pelo *PageRank*¹⁴ aos *sites* seleccionados (Quadro 3), e pela

¹¹ Caracterizado pela diversidade das habilitações académicas, actividade profissional, escalão etário e sexo.

¹² Foram excluídos os *sites* que obtiveram no total um número de menções inferior a 2.

¹³ Dados fornecidos pelo indicador *PageRank* disponível na barra de ferramentas da *Google* para o navegador de Internet Firefox. Este software foi descarregado gratuitamente, a partir do endereço <http://www.google.com/tools/firefox/toolbar/FT3/intl/en/index.html>, consultado em 22/09/2007.

¹⁴ O *PageRank* avalia a importância de uma página na Internet. A descrição detalhada pode ser consultada em http://www.google.pt/intl/pt-PT/why_use.html, consultado em 22/09/2007.

lista de *sites* da preferência dos mediadores para promoverem os seus imóveis (Figura 7), descrita num estudo conduzido pela UCI, em 2006.

A amostra de *sites* foi ainda submetida à apreciação pessoal de peritos em mediação imobiliária, que a consideraram representativa no âmbito do mercado nacional de imobiliário.

2. RECOLHA DE DADOS DAS PESQUISAS

A recolha de dados consistiu na perscrutação individual dos dez *sites* imobiliários seleccionados, identificando e catalogando todas as pesquisas de imóveis ou empreendimentos disponíveis.

Cada pesquisa foi experimentada isoladamente, ensaiando-se diferentes combinações de critérios de pesquisa e de valores de selecção, com vista a avaliar o funcionamento e interesse dos resultados produzidos.

Simultaneamente, registaram-se numa base de dados, a relação dos critérios de pesquisa e respectivas características, incluindo a designação do critério, elemento de interface com o utilizador, o domínio de valores aceites, dependências entre critérios e valores, capturando-se ainda a imagem do seu aspecto gráfico.

No decurso da elaboração do presente trabalho, alguns *sites* fizeram alterações à imagem do *site* e às funcionalidades oferecidas, parte delas bastante significativas, tendo sido feito um esforço de manter actualizada a base de dados e de reflectir até à conclusão do trabalho as mais recentes alterações.

Derivado ao reduzido interesse para o estudo, optou-se pela exclusão de algumas pesquisas de imóveis ou de empreendimentos, designadamente aquelas que se destinavam ao registo de pedidos do comprador para fornecimento de propostas de imóveis para venda, cujo tratamento carecia de posterior intervenção humana.

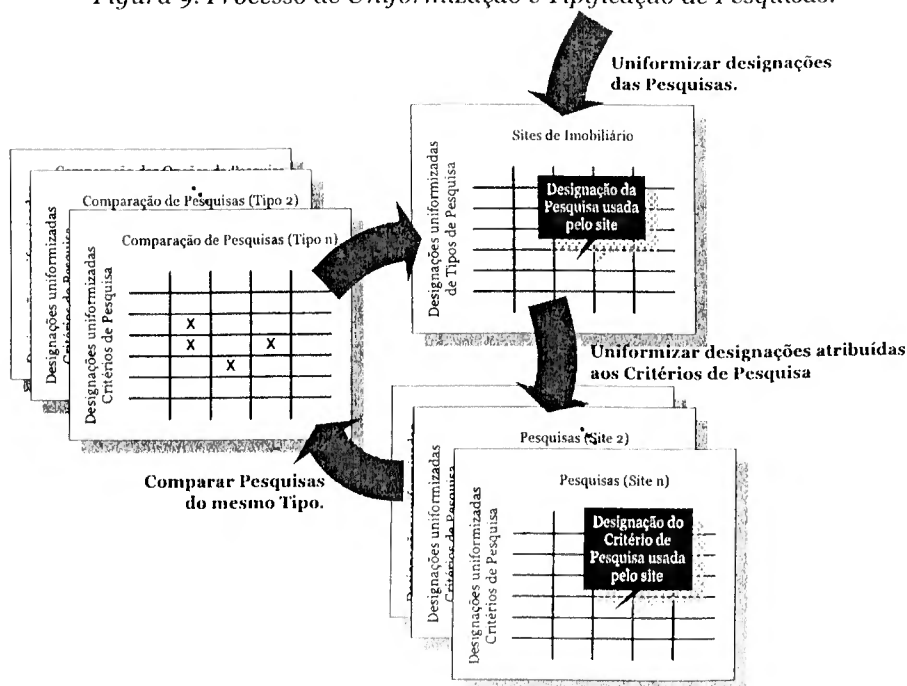
3. METODOLOGIA DE ANÁLISE DOS DADOS DAS PESQUISAS

A análise dos dados assentou na comparação de tipos de pesquisas de imóveis, e de pesquisas de empreendimentos, separadamente, descrevendo características comuns e assinalando aspectos específicos que se destacavam pela sua utilidade.

A análise de dados foi antecedida por tarefas de organização e de uniformização dos dados por equiparação, motivada pela grande diversidade observada nas designações atribuídas às pesquisas e aos próprios critérios de pesquisa, e de um número variável de critérios que compunham cada pesquisa.

A uniformização das designações e tipificação das pesquisas baseou-se no reconhecimento de padrões no universo das pesquisas catalogadas, adoptando em cada caso a designação mais comum. A complexidade do processo decorrente da diversidade de casos encontrados e da elevada quantidade de dados recolhidos implicou a realização de sucessivas iterações ilustradas pela Figura 9, até à obtenção de quadros de análise e de comparação compostos por dados uniformizados.

Figura 9. Processo de Uniformização e Tipificação de Pesquisas.



A diversidade encontrada nas designações atribuídas às pesquisas de imóveis e de empreendimentos traduz-se fundamentalmente pela ausência de uniformidade de termos, e na atribuição de designações distintas para identificar pesquisas com composições idênticas, assim como o oposto.

Apesar de alguns *sites* fornecerem descrições resumidas sobre o funcionamento das pesquisas, elas revelam-se mesmo assim insuficientes no esclarecimento sobre a sua utilidade. A pesquisa em *sites* imobiliários é um acto de procura de informação¹⁵ que deve possibilitar, de acordo com a sua designação, encontrar eficazmente os imóveis ou empreendimentos pretendidos¹⁶ com características idênticas às dos critérios de pesquisa definidos pelo utilizador.

Todos os *sites* estudados procuram oferecer diversas pesquisas que diferem entre si na quantidade de critérios de pesquisa que as compõem, sendo esta uma das principais características observadas que mais contribui para as diferenciar, e que determina a quantidade de atributos de imóveis que podem ser seleccionados, fornecendo assim um indicador do grau de aptidão de uma pesquisa para seleccionar imóveis ou empreendimentos.

A observação das pesquisas permitiu concluir que os *sites* lhes atribuem designações específicas, incluindo alguns termos comuns que definem um tipo e uma finalidade, normalmente dependentes do número de critérios que as compõem. Por exemplo, na designação *Pesquisa Rápida de Classificados*, o termo *Rápida* define um tipo de pesquisa composto por um reduzido número de critérios de pesquisa, enquanto que *Classificados* define uma finalidade, no caso, pesquisa de imóveis anunciados por particulares.

Experimentaram-se construções de designações de pesquisas, usando combinações de termos correspondentes aos tipos (APÊNDICE: Quadro 25) e subtipos (APÊNDICE: Quadro 26) de pesquisa de imóveis (APÊNDICE, Quadro 27) e de empreendimentos (APÊNDICE, Quadro 28) identificados.

A sua aplicação ao universo das pesquisas em análise confirmou a adequação do método, permitindo identificar todas as pesquisas de forma

¹⁵ Dicionário on-line de Língua Portuguesa da Porto Editora, <http://www.infopedia.pt/pesquisa?qsFiltro=14>, consultado em 27/09/2007.

¹⁶ Site do BPI Imobiliário, <http://www.bpiimobiliario.pt>, consultado em 27/09/2007.

inequívoca e consistente, optando-se pela sua adopção no contexto do presente trabalho, como nomenclatura de classificação e análise de pesquisas de imóveis, e de pesquisas de empreendimentos.

Houve ainda necessidade de criar classificações de tipos de pesquisa quanto ao método usado na definição de critérios de pesquisa, tendo-se adoptado o termo *estruturada*, para designar as pesquisas compostas por múltiplos critérios, equivalendo cada um deles a atributos independentes de imóveis ou de empreendimentos, e, a adopção do termo *livre*, para designar as pesquisas compostas por um único elemento, destinado à definição de critérios de pesquisa, usando linguagem natural.

No final, partindo dos resultados da análise, propõe-se um conceito de pesquisa de imóveis em *sites* imobiliários, baseada numa única opção de pesquisa, dotada de uma interface gráfica de utilizador bipartida, com possibilidade de definir critérios de pesquisa através dos métodos estruturado e livre. A proposta tem por objectivo simplificar o número de pesquisas disponíveis num *site*, possibilitando ao utilizador a escolha do método que mais lhe convier, independentemente do momento e do nível de exigência da pesquisa que pretende utilizar.

A validade do conceito foi verificada por utilizadores através da experiência de um protótipo da pesquisa integrado num *site imobiliário* na Internet, desenhado e construído exclusivamente para o efeito. A experiência consistiu na realização de pesquisas de imóveis, tendo como pressuposto três cenários de procura de imóveis sugeridos previamente, e na resposta por correio electrónico a um questionário.

As conclusões finais da experiência resultaram dos dados obtidos através das respostas ao inquérito e da análise dos registos das pesquisas realizadas pelos participantes, capturados pelo protótipo durante a realização da experiência.

4. MÉTRICAS PARA ANÁLISE E COMPARAÇÃO DE PESQUISAS

Para a comparação de pesquisas de um mesmo tipo, definiram-se métricas que permitem caracterizar quantitativamente a diversidade da oferta, organizadas nos quatro grupos seguidamente descritos.

A. Indicadores globais para medição da diversidade da oferta de pesquisas de um determinado tipo:

A1. N.º de pesquisas disponíveis na amostra de *sites*;

A2. N.º de *sites* com pesquisas desse tipo;

A3. N.º de *sites* que oferecem várias pesquisas do mesmo tipo;

B. Indicadores para mediação da diversidade de critérios de pesquisa que fazem parte da composição das pesquisas de um mesmo tipo:

B1. N.º de critérios de pesquisa únicos;

B2. N.º médio de critérios por pesquisa;

B3. N.º máximo de critérios de pesquisa observado numa composição;

B4. N.º mínimo de critérios de pesquisa observado numa composição;

B5. Percentagem de critérios de pesquisa que são comuns a todas as pesquisas observadas;

B6. N.º de critérios de pesquisa comuns a mais de 50% dos *sites*;

B7. N.º de critérios de pesquisa presente uma única vez em pesquisas.

C. Indicadores para mediação da diversidade de subtipos de pesquisa e de critérios de pesquisa que compõem cada subtipo:

C1. N.º de subtipos de pesquisas por tipo de pesquisa;

C2. N.º de pesquisas por subtipo identificado;

C3. N.º médio de critérios de pesquisa por subtipo de pesquisa.

D. Indicadores para mediação da diversidade de elementos de interface usados na definição de critérios de pesquisa:

D1. N.º de critérios de pesquisa que usam o mesmo elemento de interface em todas as suas ocorrências;

D2. N.º critérios de pesquisa comuns a mais de 50% dos *sites*, em que se verifica o uso consistente do mesmo elemento de interface em todas as suas ocorrências.

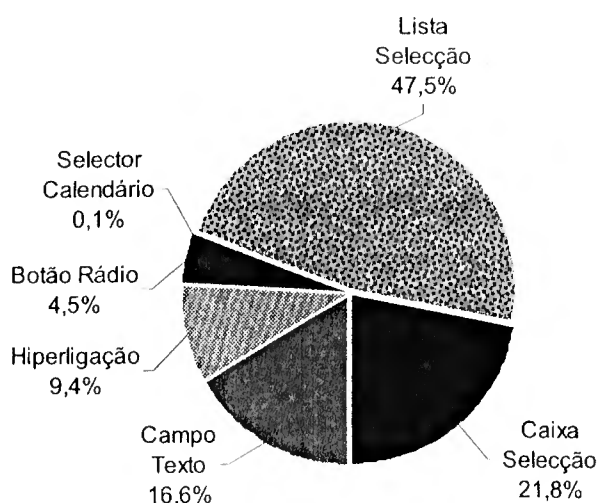
5. ANÁLISE DOS DADOS DAS PESQUISAS

A pesquisa de imóveis é uma ferramenta de procura em bases de dados de *sites* imobiliários, com base em critérios definidos pelo utilizador, aos quais correspondem características singulares de imóveis.

As pesquisas apresentam em geral uma *interface* gráfica de utilizador, formada por critérios de pesquisa, identificados por uma designação e por um elemento de interface para introdução de valores. Ocorrendo por vezes o domínio de valores aceites por um critério poder estar condicionado pelos valores atribuídos a outros dentro da mesma pesquisa.

Existe uma grande variedade de elementos de interface gráfica de utilizador disponíveis. Os *sites* estudados fazem uso de um conjunto limitado (Figura 10), designadamente a Lista de Selecção que permite a escolha de um valor numa lista; a Caixa de Selecção que permite a escolha múltipla num conjunto de várias opções; o Campo de Texto para a introdução de dados no formato de texto; a hiperligação para estabelecer a ligação de acesso a outra página; o Botão de Rádio que permite a escolha de uma opção num conjunto predefinido de opções; e, o Selector de Data e Hora para selecção de uma data.

Figura 10. Elementos de Interface Gráfica de Utilizador presentes em Pesquisas de Imóveis e de Empreendimentos de Sites Imobiliários Nacionais.



Enquanto ferramenta de exploração de bases de dados, a utilidade e a adequação de uma pesquisa aos objectivos definidos pelo utilizador, podem

depende da variedade de critérios de pesquisa que a compõe. A maior variedade de critérios presentes numa pesquisa confere ao utilizador maior liberdade para eleger aqueles com base nos quais poderá seleccionar imóveis com as características desejadas.

6. FACTORES QUE DIFERENCIAM A OFERTA DE PESQUISAS

Dos dez *sites* que constituem a amostra seleccionada, somente quatro são detidos por empresas ligadas ao ramo da mediação imobiliária. Entre os restantes encontram-se sites de empresas com ligações a outros sectores da economia, como o financeiro e media, sectores que se distinguem pelo uso intensivo e domínio das tecnologias de informação (Quadro 4).

Quadro 4. Sites de Imobiliário Analisados.

Site	Actividade Económica ¹⁷
Bpimobiliario	Financeira
Lardocelar	Financeira
Casa.sapo	Media
Expressoimobiliario	Media
Comprarcasa	Mediação Imobiliária/Financeira
Habinet	Financeira
Casa.iol	Media
Era	Mediação Imobiliária
Remax	Mediação Imobiliária
Habicast	Mediação Imobiliária

Não é objectivo principal deste trabalho aprofundar os motivos pelos quais as empresas ligadas a outros ramos de negócio desenvolvem uma presença na Internet através de *sites* imobiliários, alguns deles com um papel de relevo no mercado nacional. No entanto, é de interesse geral conhecer alguns aspectos da estratégia adoptada e o impacto que a mesma pode ter nos utilizadores de *sites* imobiliários.

Os *sites* de empresas do ramo imobiliário caracterizam-se essencialmente pelo facto de promoverem exclusivamente anúncios de Profissionais – Grupo I,

¹⁷ Actividade económica desenvolvida pela empresa ou grupo económico proprietário do *site*.

enquanto os restantes optam por uma abordagem mais abrangente, aceitando a promoção de anúncios, tanto de Profissionais, como de Particulares.

No caso dos *sites* pertencentes a empresas ligadas a outros ramos de negócio, verifica-se que divergem entre si na forma como organizam os imóveis em promoção e na oferta de pesquisas, propondo três abordagens distintas: Grupos II, III e IV (Figura 11).

Figura 11. Critérios Diferenciadores da Oferta de Pesquisas.

Ramo de Negócio do Detentor do Site	Anunciantes Aceites	Sites de Imobiliário	Oferta de Pesquisas			
			Por Tipo de Anunciante			Por Utilidade de Imóvel
			Mistas (Profissionais e Particulares)	Exclusivas (Profissionais)	Separadas (Profissionais e Particulares)	
Mediação Imobiliária	Apenas Profissionais	Grupo I Remax Era Habicast Comprarcasa	-	✓	-	-
Outros Ramos: Bancário Media Telecomunicações	Profissionais e Particulares	Grupo II Casa.sapo Casa.iol	-	-	✓	✓
		Grupo III Expressoimobiliario Lardocelar	-	-	✓	-
		Grupo IV Bpiimobiliario Habinet	✓	-	-	-

O Casa.sapo e o Casa.iol são os *sites* que apresentam o modelo mais elaborado, apostando numa organização de anúncios de imóveis em geral, segregados por tipo de anunciante – Profissional e Particular, e de anúncios em função da utilidade dos imóveis – Comercial e Férias, disponibilizando pesquisas exclusivamente dedicadas a cada um dos casos mencionados.

Os *sites* Expressoimobiliario e Lardocelar seguem uma aproximação semelhante, limitando-se à distinção de anúncios por tipo de anunciante, oferecendo também pesquisas dedicadas.

Finalmente, os *sites* Bpiimobiliario e Habinet optam por um modelo de organização genérico, não fazendo qualquer distinção visível, a não ser ao nível dos tipos de pesquisa, tal como acontece noutros *sites*.

6.1. Grupo I: Sites que Fornecem Pesquisas de Imóveis de Profissionais

Incluem-se neste grupo os *sites* ligados a empresas do ramo imobiliário. Os *sites* Remax, Era e Habicast estão ligados a empresas com o mesmo nome que operam no mercado nacional uma rede de mediação imobiliária em regime de *franchising*. A Remax e Era pertencem ambas ao mesmo grupo multinacional de origem Norte Americana, enquanto que a Habicast é uma rede nacional de mediadores de imobiliário, com presença internacional em Espanha. O quarto *site* nasceu no âmbito de uma parceria entre uma entidade financeira especializada no crédito à habitação e a Associação dos Profissionais e Empresas de Mediação Imobiliária de Portugal (APEMIP).

Todos os *sites* promovem exclusivamente anúncios de imóveis e empreendimentos angariados pelos seus associados. O acesso e consulta aos conteúdos respectivos são livres e gratuitos, não permitindo a simples observação deduzir da existência de outros dados, cujo acesso possa estar reservado a profissionais.

O grupo de *sites* oferece a nível global e individual o menor número de pesquisas face aos restantes grupos, disponibilizando ao todo, cerca de vinte e uma pesquisas de imóveis de diferentes tipos identificados, excepto pesquisa livre, e apenas duas pesquisas rápidas de empreendimentos, representando cerca de 25% no universo das pesquisas analisadas. O reduzido número de pesquisas de empreendimentos oferecido pelo grupo parece demonstrar desinteresse neste mercado por parte dos mediadores, como se pode constatar pelos resultados de um estudo nacional sobre o negócio da mediação imobiliária em Portugal (UCI, 2006a).

6.2. Grupo II: Sites que Fornecem Pesquisas de Imóveis Separadas por Tipo de Anunciante e Utilidade de Imóveis

Inserem-se neste grupo os *sites* Casa.iol e Casa.sapo pertencentes a empresas que desenvolvem outras actividades económicas distintas da

mediação imobiliária. Ambos optam por diferenciar os anúncios de particulares e de profissionais, mediante a oferta de pesquisas separadas, além de oferecerem também pesquisas específicas de imóveis comerciais e de imóveis para férias. Esta especialização das pesquisas ajusta-se a alguns dos segmentos de mercado em que os mediadores mais actuam.

O Casa.sapo insere-se no contexto de um dos portais de Internet nacionais mais relevantes, desenvolvido por uma empresa de soluções tecnológicas para o sector imobiliário e que integra uma empresa ligada ao maior grupo económico nacional de telecomunicações.

Ele pretende afirmar-se como portal nacional de imobiliário, aceitando o registo pago de anúncios de particulares de acordo com um preçário estipulado em função de um prazo de validade à escolha do vendedor. No que concerne aos profissionais, permite o registo de anúncios de imóveis e empreendimentos, não explicitando no *site* as condições praticadas.

O *site* apresenta-se organizado por secções específicas dedicadas à promoção de empreendimentos e de diferentes tipos de imóveis, em função da sua utilidade e anunciante. Fazendo uma distinção entre imóveis promovidos por profissionais e particulares.

Ao todo oferece cerca de onze pesquisas, dez das quais dedicadas à pesquisa de imóveis e apenas uma à pesquisa a empreendimentos (APÊNDICE: Quadro 16).

O Casa.iol integra um portal nacional de Internet, pertencente a um Grupo económico de media, detentor em Portugal de um canal de televisão, estações de rádio e várias publicações na imprensa escrita. A sua organização é em tudo semelhante ao da Casa.sapo, incluindo o nome e as designações das pesquisas, algo a que não será alheio o facto de ambos os *sites* partilharem software desenvolvido pela mesma empresa.

Aceita também o registo de anúncios de imóveis promovidos tanto por profissionais como por particulares. Apenas se encontrando disponíveis as condições exigidas pelo *site* para afixação de anúncios de particulares. O anúncio de imóveis requer primeiro o registo no *site*, estando sujeito à cobrança de uma taxa, em função do período de afixação escolhido, com opção de renovação automática. Ao anunciante é permitido gerir os contactos de eventuais

interessados no imóvel e controlar o número de consultas realizadas, além de opcionalmente poder enviar o seu anúncio a mediadores registados no *site*.

Apresenta uma organização por secções, idêntica à do Casa.sapo, não dispondo de secção de empreendimentos. Ao todo oferece oito pesquisas de imóveis, menos duas que o Casa.sapo (APÊNDICE: Quadro 15).

6.3. Grupo III: Sites que Fornecem Pesquisas de Imóveis Segregadas por Tipo de Anunciante

Fazem parte deste grupo os *sites* Lardocelar e Expressoimobiliario, também eles pertencentes a empresas de outros ramos de negócio não ligados directamente à mediação imobiliária. Tal como no caso do grupo anterior fazem distinção entre anúncios de particulares e de profissionais.

O Lardocelar insere-se num portal de serviços imobiliários detido por um dos maiores Grupos financeiros nacionais, oferecendo além da promoção de anúncios de imóveis, serviços de reparação, obras, equipamentos, serviços domésticos e transportes, entre outros.

O *site* aceita a promoção de imóveis de particulares e de profissionais, e ainda de empreendimentos, sendo gratuito o registo dos imóveis de particulares. O *site* oferece pesquisas de imóveis separadas por tipo de anunciante.

Ao todo encontram-se disponíveis oito pesquisas de imóveis, quatro das quais especializadas na pesquisa de imóveis de profissionais, oferecendo ainda outras quatro para pesquisa de empreendimentos (APÊNDICE: Quadro 22).

Este *site* apresenta a particularidade, de acordo com informação disponível na página de ajuda¹⁸, de todos os anúncios registados por particulares terem de ser obrigatoriamente divulgados primeiro e em exclusivo junto dos mediadores ligados ao *site*. Os mediadores que se mostrarem interessados no negócio entrarão em contacto com o anunciante de forma a firmarem um acordo de comercialização, e somente após aceitação das condições propostas, o anúncio será colocado para consulta em *on-line*.

¹⁸ http://www.lardocelar.com/utills/ajuda_1.jsp#1faq14, consultado em 8/11/2007.

O Expressoimobiliario insere-se num grupo de media Nacional, proprietário de um canal de televisão e de várias publicações na imprensa escrita.

Dispõe de nove pesquisas, segregadas por pesquisa de imóveis de profissionais e particulares, e apenas uma pesquisa de empreendimentos (APÊNDICE: Quadro 19).

É o único *site* que oferece uma pesquisa livre dotada de um dispositivo fornecido por um conhecido motor de busca, permitindo a definição de critérios de pesquisa em linguagem natural.

Em todas as experiências realizadas, constatou-se sempre um funcionamento geral excessivamente lento, tendo-se inclusive detectado anomalias de funcionamento, nomeadamente, ao nível do registo de utilizador.

6.4. Grupo IV: Sites que Fornecem Pesquisas Mistas de Imóveis

Este grupo inclui os *sites* Bpiimobiliario e Habinet, detidos por instituições bancárias nacionais. Do ponto de vista da organização de anúncios e oferta de pesquisas, podem ambos ser considerados generalistas, caracterizando-se pela promoção de anúncios de profissionais e de particulares em igualdade de circunstancias.

Ambos os *sites* permitem o livre acesso e consulta gratuita de imóveis e de empreendimentos, além de aceitarem anúncios promovidos, tanto por particulares, como por profissionais.

O Bpiimobiliario, afirma explicitamente não desenvolver qualquer actividade de intermediação de negócios entre vendedores e compradores. O registo de anúncios de particulares é gratuito e tem uma validade máxima de noventa dias, podendo o anunciante através do *site*, aceder aos serviços de um mediador aderente como parceiro. No caso dos profissionais, informa que oferece condições vantajosas àqueles que aderirem como parceiros, mas não especifica as condições exigidas.

A oferta de pesquisas de imóveis e empreendimentos do Bpiimobiliario é a mais abundante e diversificada, oferecendo ao todo cerca de vinte pesquisas,

catorze das quais dedicadas à pesquisa de imóveis e seis à pesquisa de empreendimentos (APÊNDICE: Quadro 14).

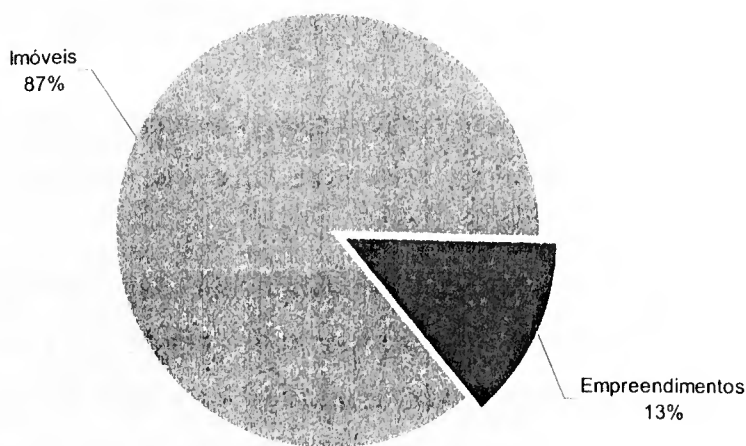
Por sua vez, o *site* Habinet dispõe ao todo de seis pesquisas de imóveis e apenas uma pesquisa de empreendimentos (APÊNDICE: Quadro 21).

7. DADOS GLOBAIS SOBRE AS PESQUISAS ANALISADAS

A multiplicidade de pesquisas encontradas nos *sites* estudados, sugere a existência de uma aparente preocupação em oferecer aos utilizadores diversas possibilidades de pesquisa, como forma de responder a diferentes níveis de necessidade de refinamento à medida que o utilizador evolui no processo de procura.

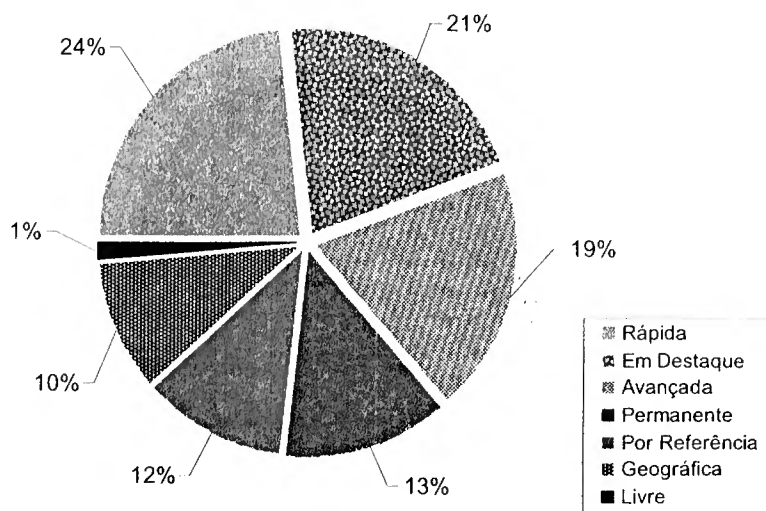
A oferta de pesquisas é grande e diversificada. No conjunto dos dez *sites* analisados foram identificadas oitenta e nove pesquisas, o equivalente a um valor médio aproximado de nove pesquisas por *site*. Destas, cerca de 87% destinam-se à pesquisa de imóveis e somente 13% à pesquisa de empreendimentos (Figura 12).

Figura 12. Pesquisas de Imóveis e de Empreendimentos em Sites Imobiliários Nacionais.



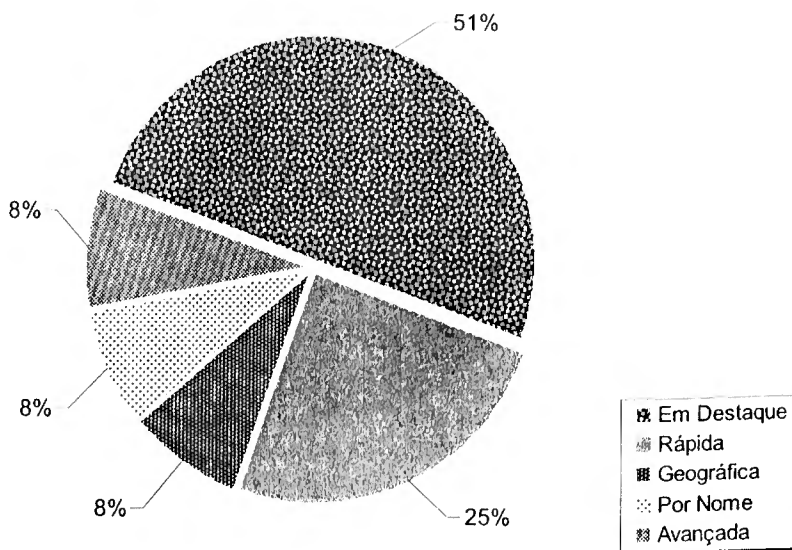
Existe claramente uma preferência pela oferta de pesquisas rápida e avançada (Figura 13), sendo a pesquisa rápida o único tipo oferecido pela totalidade dos *sites*.

Figura 13. Tipos de Pesquisas de Imóveis em Sites Imobiliários Nacionais.



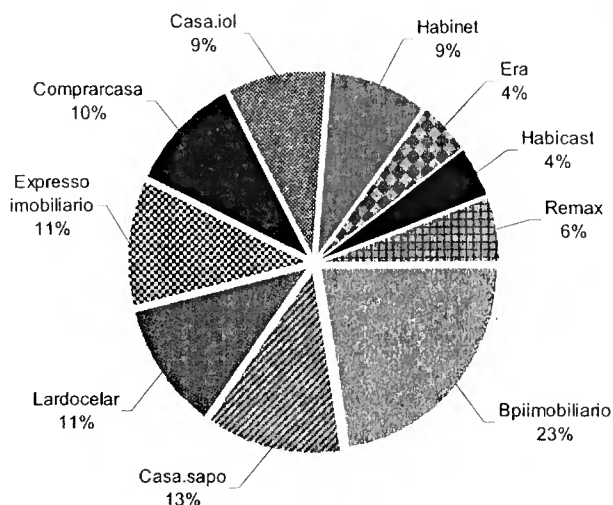
No caso dos empreendimentos, as pesquisas rápidas e pesquisas de empreendimentos em destaque são os tipos mais comuns (Figura 14), não sendo oferecidas quaisquer pesquisas do tipo permanente ou livre. Apenas dois sites não oferecem pesquisas de empreendimentos (APÊNDICE: Quadro 28).

Figura 14. Tipos de Pesquisas de Empreendimentos em Sites Imobiliários Nacionais.



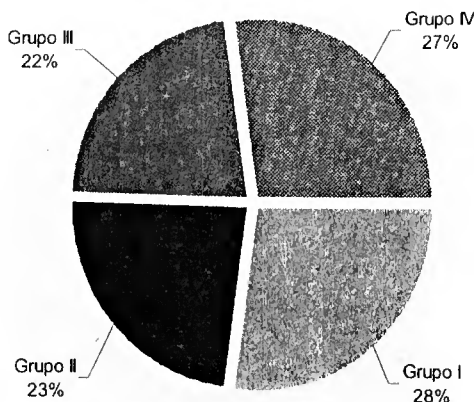
Individualmente, o Bpimobiliario destaca-se dos restantes sites pela elevada oferta de pesquisas, muito superior à do Casa.sapo, o site que a seguir mais pesquisas possui. Em geral os sites detidos por empresas do ramo imobiliário são as que apresentam uma menor oferta de pesquisas (Figura 15).

Figura 15. Oferta de Pesquisas de Imóveis e Empreendimentos por Site.



O Grupo I, constituído pelos quatro sites detidos por empresas ligadas ao ramo da mediação imobiliária é o que oferece proporcionalmente um número menor de pesquisas de imóveis, quando comparado com a oferta dos restantes Grupos (Figura 16).

Figura 16. Oferta de Pesquisas de Imóveis por Grupo de Sites.

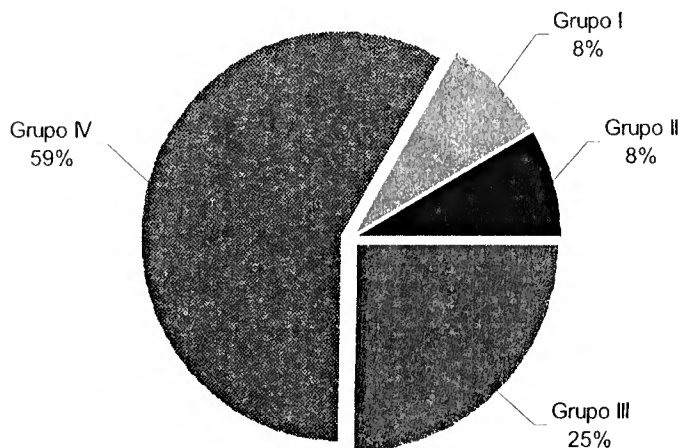


O Grupo IV, constituído pelos dois sites que oferecem pesquisas Mistas, é por seu turno o que oferece maior diversidade, verificando-se um aparente equilíbrio entre as ofertas dos Grupos II e III, ambos constituídos pelos sites que oferecem pesquisa de imóveis separadas por tipo de anunciante (Figura 17).

Quanto à oferta de pesquisas de empreendimentos, os Grupos III e IV destacam-se de forma evidente em relação aos restantes dois. A reduzida oferta

deste tipo de pesquisas pelos Grupo I e II revela um aparente alinhamento de estratégias entre ambos, quanto ao interesse na promoção de empreendimentos.

Figura 17. Oferta de Pesquisas de Empreendimentos por Grupo de Sites.



8. PESQUISA DE IMÓVEIS

8.1. Pesquisa Rápida de Imóveis

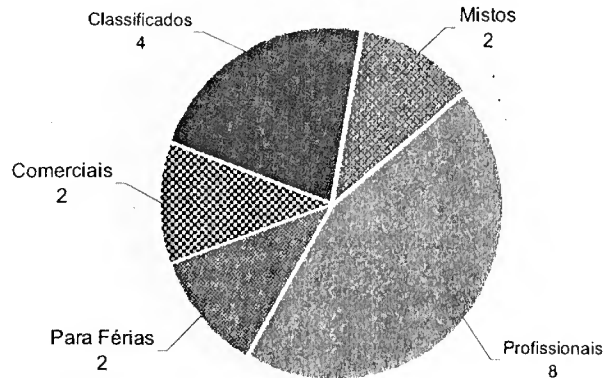
Trata-se da pesquisa estruturada mais comum entre os *sites* imobiliários estudados, localizada habitualmente em zona de destaque na página principal. (APÊNDICE, Quadro 29)

O reduzido número de critérios de pesquisa que a compõe, facilita o seu uso e permite ao utilizador obter rapidamente resultados, admitindo-se que possa ser a pesquisa que é mais usada por utilizadores aquando da sua primeira visita a um *site*.

Porém, pode revelar-se insuficiente, especialmente em situações em que o utilizador tem necessidade de aumentar a filtragem de resultados e não lhe é permitido adicionar novos critérios de selecção. Presume-se ser este o motivo que leva os *sites* com maior número de imóveis disponíveis para consulta, a oferecer também pesquisas de imóveis avançadas.

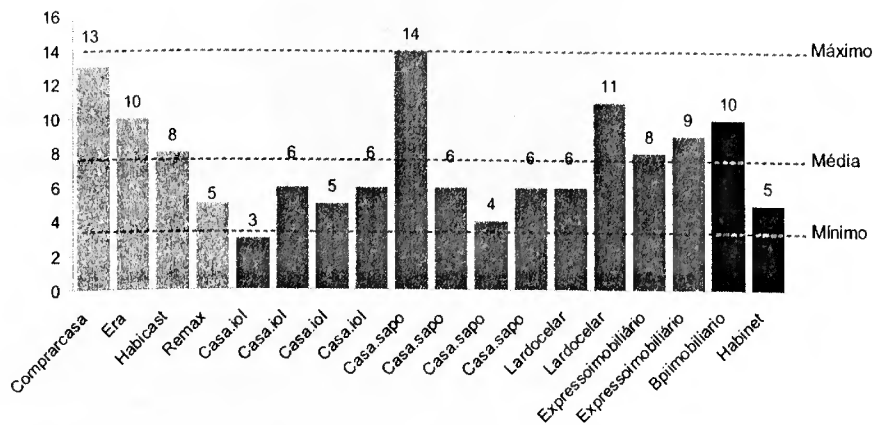
Contam-se ao todo dezoito pesquisas rápidas que se repartem por cinco subtipos distintos (Figura 18), sendo de todas a mais disponível no universo dos *sites* estudados.

Figura 18. N.º Pesquisas Rápidas de Imóveis por Subtipo.



É única pesquisa que é oferecida por todos os *sites*, sem exceção. Alguns dispõem mesmo de diversas pesquisas deste tipo, nomeadamente, os *sites* Casa.iol e Casa.sapo oferecem quatro pesquisas cada, destinadas à pesquisa de imóveis de Profissionais, imóveis para Férias, imóveis Comerciais e de Classificados; os *sites* Lardocelar e Expressoimobiliário oferecem cada, duas pesquisas de imóveis de Profissionais e de Classificados.

Figura 19. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Rápidas.

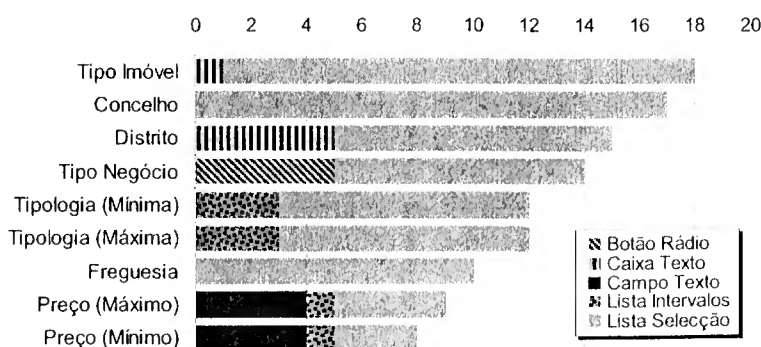


Quanto à composição das pesquisas, identificam-se ao todo vinte critérios distintos. Nenhum dos *sites* emprega nas suas pesquisas a totalidade dos critérios identificados. A opção mais completa possui catorze critérios,

enquanto que a mais simples apenas três, comportando em média cada pesquisa cerca de oito critérios (Figura 19).

Dos critérios mais presentes em pesquisas, somente nove (45%) são usados em pesquisas pertencentes a mais de 50% dos sites (Figura 20). O Tipo de Imóvel é o único elemento comum a todas as pesquisas, havendo sete (35%) critérios que estão presentes em pesquisas apenas uma única vez.

Figura 20. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Rápidas de Imóveis.



Ao nível do subtipo, as pesquisas apresentam também disparidade no número de critérios que as compõem. As pesquisas de imóveis de Profissionais, Classificados e Mistos, são todas elas compostas em média por cerca de oito critérios, enquanto que as pesquisas de imóveis para Férias possuem em média cinco critérios e as de Comerciais seis critérios.

Este tipo de disparidade está também presente entre grupos de sites que fazem segregação de pesquisas por imóveis de Profissionais e Classificados, ocorrendo duas situações distintas. Enquanto que os sites Casa.iol e Casa.sapo privilegiam as pesquisas de imóveis de Profissionais dotando-as de um número de critérios de pesquisa superior às das pesquisas de Classificados, nos casos dos sites Lardocelar e Expressoimobiliario verifica-se o oposto.

Entre as pesquisas rápidas, a Lista de Selecção é o elemento de interface mais usado na definição de valores. Apenas oito critérios (40%) presentes em mais de uma pesquisa fazem uso do mesmo tipo de elemento de interface. Nos critérios presentes em pesquisas pertencentes a mais de 50% dos sites, essa prática limita-se aos critérios, Concelho, Freguesia e Imóveis com Fotografias.

Observa-se ainda a existência de diversidade no modo como são definidos os critérios de pesquisa. Enquanto nalgumas pesquisas é possível

definir intervalos para a Tipologia ou o Preço procurado, através da selecção de um valor máximo e de um valor mínimo em listas de selecção predefinidas independentes, noutras pesquisas apenas é dada a possibilidade de seleccionar um item numa lista de selecção predefinida, composta por intervalos de valores fixos. Os elementos de interface do tipo lista de selecção com valores predefinidos permite ao utilizador perceber rapidamente quais as opções disponíveis e seleccionar com menor esforço o valor desejado, não obstante, o uso de listas de selecção compostas por intervalos de valores predefinidos pode limitar a liberdade do utilizador para definir os limites do intervalo de valores que mais lhe interessam, sendo preferível o recurso a listas de selecção independentes para definição dos limites superior e inferior do intervalo. Nestes casos o Campo de Texto talvez se afigure como a alternativa mais flexível e porventura mais adequada.

Uma outra prática pouco comum diz respeito à possibilidade de o utilizador poder fazer selecções múltiplas em listas de valores predefinidos, obrigando-o à repetição de pesquisas, para ensaiar sucessivas combinações de valores. Esta limitação torna-se evidente, por exemplo, em situações de pesquisa a diversas Freguesias pertencentes a um determinado Concelho.

Numa perspectiva de Grupos de *sites*, os Grupos I e III são os que apresentam maior valor médio, com cerca de nove critérios por pesquisa, seguido dos Grupos IV, com oito critérios e finalmente o Grupo II, que apresenta o menor valor médio, com apenas seis critérios por pesquisa.

A variabilidade constatada nos diferentes aspectos descritos anteriormente, afigura-se presumivelmente injustificada, contanto que os *sites* terão como objectivo principal fornecer aos utilizadores o máximo de informação útil, disponibilizando para o efeito as melhores ferramentas de modo a tornarem acessíveis todos os dados de imóveis registados nas respectivas base de dados.

Constata-se de facto que nem todos os *sites* privilegiam de igual maneira os mesmos aspectos, em particular, na selecção de critérios escolhida para fazer parte das pesquisas.

Na contexto da procura de imóveis, a simplicidade da composição das pesquisas rápidas pode levá-las a tornarem-se rapidamente ineficazes,

especialmente em *sites* com grande oferta de imóveis, derivado sobretudo à sua capacidade limitada para seleccionar múltiplas características de imóveis, e controlar o número de resultados. O utilizador terá sempre necessidade de a seguir a uma pesquisa rápida, poder dispor de ferramentas adicionais que lhe permitam refinar a filtragem e limitar a quantidade de resultados ao número que está disposto a consultar. Contudo, a grande parte dos *sites* não assegura a ligação a novas pesquisas que possibilitem a continuidade da procura de imóveis, com base nos critérios definidos anteriormente. O Casa.sapo é o *site* de um conjunto de três que melhor implementa esta abordagem.

Uma outra funcionalidade importante, especialmente quando o utilizador tem necessidade de repetir pesquisas diferidas no tempo, relaciona-se com o facto de nenhum deles contemplar a possibilidade do utilizador poder interromper a procura e voltar a reatá-la posteriormente, usando os mesmos critérios que se encontravam activos aquando da última pesquisa.

Ao seleccionar a secção de imóveis Comerciais do *site* Casa.sapo, é apresentada na sequência, juntamente com os critérios de pesquisa, uma lista composta pelos primeiros imóveis pertencentes a subconjuntos de imóveis agrupados por ramo de negócio. Associado a cada imóvel disponibiliza uma hiperligação com a designação do ramo correspondente que ao ser accionada dá acesso à consulta de páginas contendo exclusivamente a listagem de imóveis do mesmo ramo. Esta funcionalidade está também disponível, na pesquisa de imóveis para férias, com a diferença de que o critério de agregação é o tipo de imóvel.

8.2. Pesquisa Avançada de Imóveis

Caracteriza-se fundamentalmente pela elevada diversidade e grande número de critérios de pesquisa que a compõe, sendo o tipo de pesquisa estruturada mais complexo e mais abrangente no que se refere às características de imóveis que permite seleccionar (APÊNDICE, Quadro 30).

Está mais adaptada a situações de procura em que existe uma elevada quantidade de imóveis disponíveis para consulta, e onde é imprescindível poder

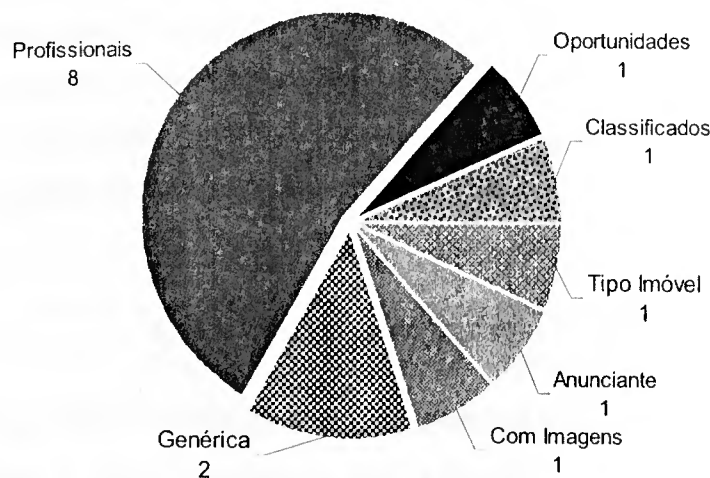
refinar a filtragem de resultados de modo limitá-los ao número de imóveis que o utilizador está disposto a analisar em detalhe.

A capacidade inerente à grande diversidade de critérios disponível, confere ao utilizador maior autonomia para definir múltiplas combinações de critérios de pesquisa, revelando-se mais adequada à procura de imóveis numa fase avançada.

Alguns *sites* optam por disponibilizá-la na sequência de pesquisas rápidas, seguindo uma abordagem por aproximações sucessivas. O utilizador começa por efectuar primeiramente uma selecção com base num conjunto limitado de critérios – pesquisa rápida. Na etapa seguinte, juntamente com os resultados da anterior, é-lhe oferecida uma nova pesquisa, composta por um número maior e mais diversificado de critérios – pesquisa avançada – que lhe permite ajustar a filtragem dos resultados de acordo com a sua preferência.

Identificaram-se quinze pesquisas avançadas de imóveis, distribuídas por nove *sites*. Por subtipo, a pesquisa avançada é a que apresenta maior diversidade, com sete pesquisas ao todo (Figura 21).

Figura 21. N.º de Pesquisas Avançadas de Imóveis por Subtipo.



A pesquisa de imóveis de Profissionais é a que mais se destaca, pelo número de pesquisas disponíveis, e pelo número médio de vinte e sete critérios por pesquisa, um valor próximo do número médio das pesquisas mistas, com cerca de vinte e quatro critérios, mas que é bastante superior ao número médio

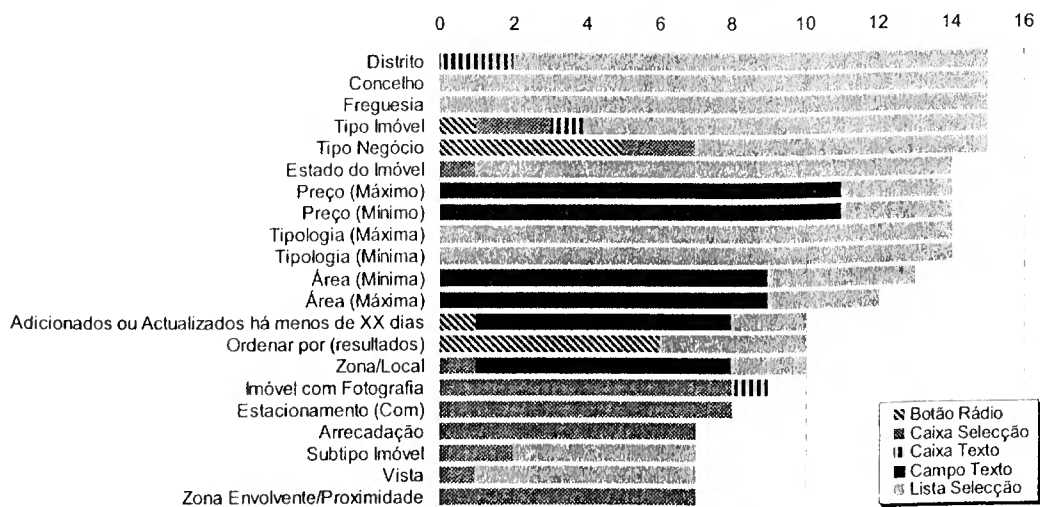
das pesquisas de Classificados que apenas dispõem em média de cerca de catorze critérios por pesquisa.

Entre os *sites* que dispõem mais de uma pesquisa deste tipo, destacam-se o Bpimobiliario com cinco, dedicadas à pesquisa de imóveis Mistos, por Tipo de Imóvel, por Anunciante, de imóveis Com Imagem, e de Oportunidades. Os *sites* Casa.sapo e Expressoimobiliario, com duas pesquisas cada, no caso do primeiro, dedicadas à pesquisa de imóveis de Profissionais e de Classificados, e no segundo, dedicadas à pesquisa de imóveis de Profissionais, distinguindo-se entre si apenas no número de critérios que as compõem.

A pesquisa mais completa é composta por sessenta critérios, enquanto que a mais simples dispõem apenas de onze. Números muito inferiores ao total de cento e três critérios identificados no conjunto das pesquisas avançadas, correspondendo a uma média de vinte e cinco critérios por pesquisa.

Os únicos critérios comuns à totalidade das pesquisas são o Distrito, o Concelho, a Freguesia, o Tipo de Imóvel e o Tipo de Negócio, a que se seguem os critérios Estado do Imóvel, o Preço e a Tipologia (Figura 22).

Figura 22. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Avançadas de Imóveis.



Se apenas se considerarem os critérios presentes em pesquisas avançadas pertencentes a 50% dos *sites*, observa-se uma partilha de apenas quinze critérios (15%), um número muito longe do total, revelando uma grande diversidade de composições das pesquisas avançadas, onde cinquenta e sete critérios (55%) estão presentes em pesquisas uma única vez.

A Lista de Selecção é o elemento de interface mais comumente utilizado, seguindo-se a Caixa de Selecção e o Campo de Texto. Os Botões de Rádio e as Caixa de Texto são pontualmente usados (Figura 22). Apenas trinta critérios (29%) presentes em mais de uma pesquisa partilham a mesma interface. O Concelho, a Freguesia e a Tipologia são os únicos critérios presentes em pesquisas pertencentes a mais de 50% dos *sites* que usam em todas as ocorrências o mesmo tipo de elemento de interface.

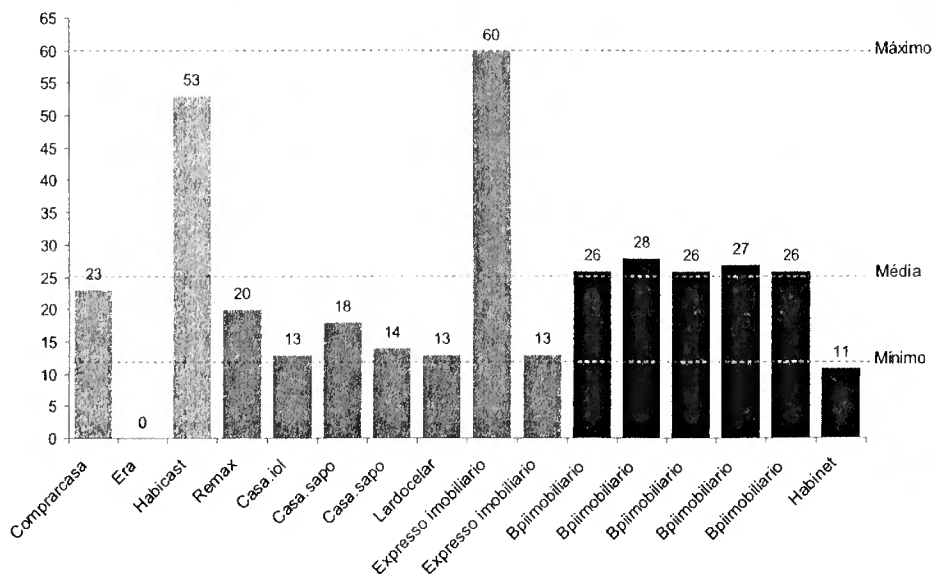
Esta diversidade abrange também as designações atribuídas aos critérios de pesquisa e os valores de selecção predefinidos, tornando-se mais evidente nesta pesquisa, derivado à maior diversidade das composições. Observa-se ainda que alguns *sites* empregam estrangeirismos em designações e em valores de selecção, não fornecendo ao utilizador qualquer esclarecimento sobre o seu significado.

Poucos *sites* permitem a escolha múltipla em critérios com listas de valores predefinidos, além de naqueles em que esta possibilidade está disponível, se circunscrever sempre a um número muito limitado de critérios.

O Grupo I é aquele que apresenta o maior valor médio de critérios por pesquisa, com cerca de trinta e dois, número que é comparável aos valores médios dos Grupos III e IV, com vinte e nove e vinte e quatro critérios, respectivamente, cabendo ao Grupo II a oferta do número médio mais baixo, com apenas 15 critérios por pesquisa.

A pesquisa da Habicast com cinquenta e três critérios é no geral a segunda mais completa, só ultrapassada por uma das pesquisas do Expressoimobiliario (Figura 23), sendo motivo de interesse pelo facto de integrar o grupo de *sites* de profissionais, supostamente mais conservador na revelação de informação sobre os seus imóveis. As pesquisas que a seguir mais se aproximam deste número pertencem ao Bpiimobiliario com cerca de metade dos critérios.

Figura 23. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Avançadas de Imóveis.



Somente um *site* do Grupo I, não oferece a pesquisa avançada de imóveis. Em quase todos os sites, a pesquisa avançada pode ser acedida directamente, a partir de uma hiperligação localizada junto da pesquisa rápida.

Nenhum dos *sites* admite a possibilidade do utilizador poder guardar temporariamente os critérios de pesquisa usados durante uma sessão de procura. Tal, tornaria possível ao utilizador recuperar os critérios de selecção usados numa pesquisa anterior, com vista a ensaiar uma nova combinação de critérios, sem que para isso tenha de redefinir de início todos os critérios usados anteriormente. A sua utilidade revela-se ainda de maior importância em *sites* que dispõem de uma grande oferta de imóveis para consulta, e onde é plausível a ocorrência de um maior número de iterações realizadas pelo utilizador.

Alguns *sites* destacam-se pela forma como funcionalmente integram os diversos tipos de pesquisa disponíveis. O *site* Casa.sapo, dá especial ênfase às pesquisas de imóveis promovidos por profissionais, disponibilizando para o efeito um encadeamento de pesquisas distribuídas por três níveis, oferecendo em cada um deles, à medida que utilizador os vai percorrendo, um novo tipo de pesquisa, mais abrangente que o anterior.

Quando o utilizador acede ao *site* pela primeira vez encontra na página principal uma primeira pesquisa do tipo Geográfica, que lhe permite realizar a primeira selecção com base no Tipo de Imóvel e em critérios geográficos,

correspondentes à divisão administrativa do País por Distritos e Concelhos, incluindo os territórios de Portugal Continental e os arquipélagos dos Açores e da Madeira. Seguidamente, é-lhe apresentada a lista de imóveis resultante da aplicação dos critérios de selecção definidos anteriormente, juntamente com uma nova pesquisa composta por uma maior diversidade de critérios – pesquisa rápida. Por fim, se o utilizador desejar fazer uma maior filtragem dos resultados ainda maior, pode recorrer à pesquisa avançada, composta pelo conjunto mais amplo de critérios de pesquisa disponível no *site*, para definir novos critérios de pesquisa e caracterizar com maior precisão o imóvel procurado, além de poder limitar mais ainda o número de resultados obtidos.

Este tipo de abordagem, único no conjunto dos *sites* estudados e único no conjunto de pesquisas disponíveis no *site*, assemelha-se a um método de aproximações sucessivas que partindo do universo mais amplo evolui até chegar a um mais restrito, limitado progressivamente pelo utilizador. Ao longo desse percurso oferece gradualmente um número crescente de critérios de pesquisa, ao mesmo tempo que lhe proporciona uma melhor percepção do efeito nos resultados obtidos causado pela incorporação de novos critérios de pesquisa.

Os *sites* Habicast e Comprarcasa distinguem-se também pela forma como dispõem no ecrã os seus critérios. A pesquisa avançada caracteriza-se pela complexidade decorrente da diversidade e do grande número de critérios que normalmente a compõem. Além disso, parte dos critérios de pesquisa pode depender de características específicas de determinado tipo de imóvel, por exemplo, o subtipo de imóvel Duplex pode ser aplicável a imóveis habitacionais, mas não a imóveis Comerciais.

Para reduzir o número de critérios presentes no ecrã e assim facilitar a sua leitura e manipulação pelo utilizador, alguns *sites* optam por visualizar apenas os critérios de pesquisa aplicáveis em cada momento, actualizando a sua relação a cada nova alteração do valor atribuído a um critério. Adicionalmente, estes *sites* optam ainda por distribuir os critérios em duas áreas separadas. Dispondo numa primeira área, à esquerda do ecrã, o conjunto imutável de critérios, qualquer que seja a combinação critérios de pesquisa, e noutra, à direita, o conjunto de critérios que varia em função da sua dependência face aos primeiros.

Este método tem como principais vantagens o de visualizar em cada momento somente os critérios que são pertinentes para a consulta de um determinado tipo de imóvel, evitando a apresentação simultânea e indiferenciada de todos os critérios possíveis, e de melhorar o entendimento do funcionamento e lógica subjacentes às dependências entre critérios de pesquisa, ou, entre valores que estes possam assumir.

Um outro *site*, Remax, integra na sua pesquisa avançada um contador numérico. A sua utilidade principal é a de informar em tempo real o número de imóveis que podem ser encontrados na base de dados com as características correspondentes aos critérios de selecção definidos até ao momento. Esta particularidade, única na amostra de *sites*, apresenta como principal vantagem a possibilidade de o utilizador poder conhecer imediatamente a seguir à definição de um novo critério, o número de imóveis disponíveis, dando-lhe oportunidade de reajustar os critérios de selecção as vezes que entender, antes de executar a pesquisa, e até alcançar o número de imóveis que está disposto a consultar, ou, simplesmente, confirmar que não existem disponíveis imóveis com as características pretendidas.

Esta informação pode contribuir para economizar tempo ao utilizador, evitando execuções sucessivas de pesquisas e correspondentes reajustes de critérios de pesquisa até alcançar os resultados desejados.

O Bpimobiliario é o *site* que oferece a maior diversidade de pesquisas do mesmo tipo. As pesquisas por Tipo de Imóvel, por Parceiro, de imóveis com Imagem e Global, são em geral equivalentes entre si, tanto na diversidade, como no número de critérios que as compõem. Com excepção da pesquisa Global que possui um âmbito genérico, as restantes diferenciam-se pelo destaque dado à definição do critério de pesquisa que lhes dá o nome. No caso das pesquisas por Tipo de Imóvel e por Parceiro, esse destaque surge por via da apresentação de uma primeira página separada para a caracterização do elemento Tipo de Imóvel ou Parceiro, conforme o caso, prosseguindo a definição dos restantes critérios numa página subsequente. A pesquisa de Imóveis com Imagens é composta apenas por uma única página, na qual o critério Imóveis com Imagem surge já pré-seleccionado aquando da sua apresentação ao utilizador.

A ampla oferta de pesquisas deste tipo induz de início no utilizador uma falsa expectativa quanto ao seu interesse, revelando-se pouco útil, derivado sobretudo, à inexistência de diferenças substanciais na composição das pesquisas, além de se constatar ser possível obter os mesmos resultados, independentemente da pesquisa usada.

O *site* oferece ainda uma pesquisa exclusiva, denominada Oportunidades, equivalente na composição e funcionalidade presentes nas pesquisas descritas anteriormente. Presume-se que a oferta desta pesquisa terá por objectivo alavancar a venda de imóveis próprios, ou em situação de venda judicial, procurando tirar partido da maior visibilidade do *site* no mercado imobiliário. A oferta de uma pesquisa específica, ainda que equivalente em capacidade a outras disponíveis no *site*, afigura-se neste caso adequada, como forma de a diferenciar das restantes, dado o carácter específico do processo de venda dos imóveis por ela abrangidos, em especial daqueles, cuja venda decorre no âmbito de um processo judicial por execução de hipoteca, envolvendo a licitação de preços pelos compradores interessados.

8.3. Pesquisa Geográfica de Imóveis

Os agentes de mercado consideram a localização geográfica como uma das características que mais influencia a escolha de um imóvel pelo comprador, sendo inclusive um dos principais critérios percebidos na avaliação de imóveis (Santo, 2002a).

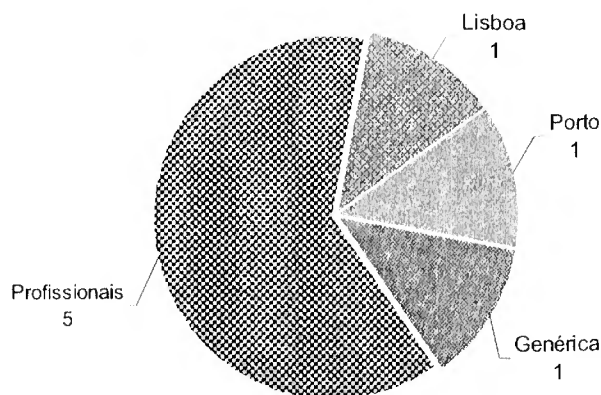
Um sinal evidente dessa importância deriva do uso crescente pelos mediadores de software cartográfico, como mostram os resultados de uma pesquisa da NAR, que quantifica em 72% a proporção de mediadores que nos EUA já utilizaram no negócio aplicações electrónicas de cartografia, atribuindo maior utilidade àquelas que possuem mapas de estradas e fornecem mapas com delimitações de bairros e subdivisões geográficas (Luba, 2007).

Sensíveis a esse facto, alguns *sites* oferecem pesquisas que dão especial ênfase à definição dos critérios geográficos, usando para o efeito uma interface gráfica de utilizador com a representação dos mapas geográficos da divisão administrativa do país por Distritos e Concelhos (APÊNDICE, Quadro 31).

Todos os *sites* que oferecem esta pesquisa, independentemente da qualidade gráfica e detalhe das representações geográficas, seguem uma mesma sequência. Numa primeira etapa, o utilizador selecciona um Distrito sobre um mapa geográfico de Portugal Continental e arquipélagos da Madeira e dos Açores, representativo da sua divisão administrativa por Distritos. No passo seguinte, selecciona o Concelho onde pretende procurar imóveis sobre um mapa representando o Distrito escolhido anteriormente, com a representação da sua divisão por Concelhos.

Entre os *sites* que dispõem de pesquisas geográficas, identificam-se duas abordagens distintas. Uns optam pela definição exclusiva de critérios de localização geográfica com base em mapas, enquanto outros preferem integrar na interface, duas alternativas à escolha do utilizador, permitindo seleccionar o Distrito e o Concelho, usando apenas mapas, ou usando elementos de interface do tipo lista de selecção.

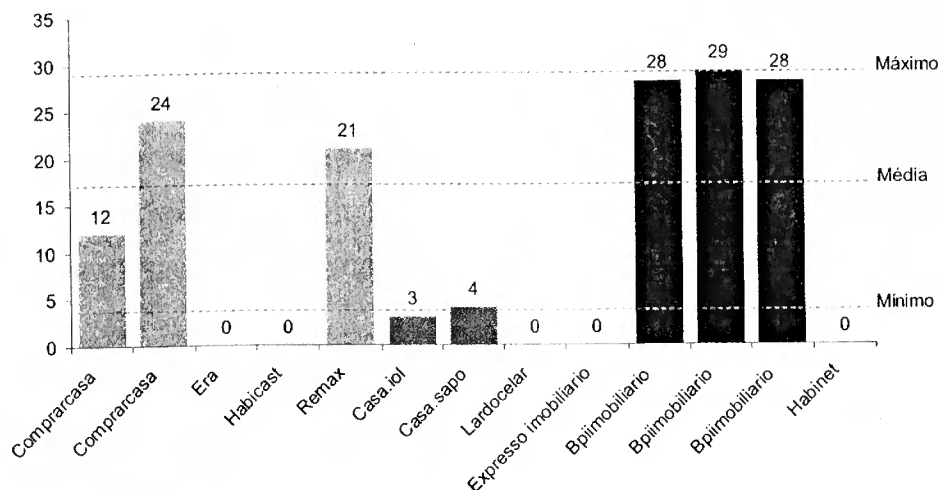
Figura 24. N.º de Pesquisas Geográficas de Imóveis por Subtipo.



São cinco os *sites* que oferecem no seu conjunto oito pesquisas Geográficas de imóveis, havendo dois com mais de uma pesquisa cada. O Bpimobiliario possui três pesquisas dedicadas à pesquisa de imóveis por Concelhos, em Lisboa e no Porto, e o Comprarcasa com duas dedicadas à pesquisa de imóveis de Profissionais. Por subtipo, a pesquisa de imóveis de profissionais é de novo a mais frequente no conjunto dos *sites* (Figura 24).

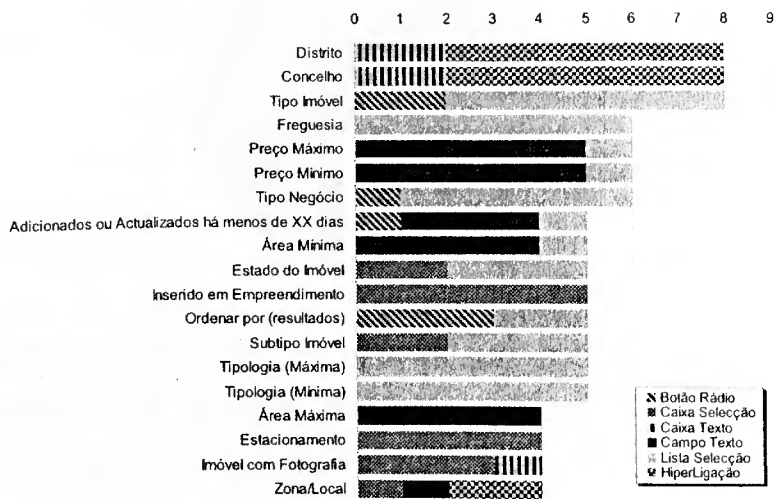
Em média as pesquisas são compostas por cerca de dezanove critérios. Ao todo foram identificados quarenta e quatro critérios. A pesquisa mais completa é constituída por vinte e nove, e a mais simples por apenas três (Figura 25).

Figura 25. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Geográficas de Imóveis.



O Distrito, o Concelho e o Tipo de Imóvel são os únicos três critérios comuns à totalidade das pesquisas geográficas (Figura 26). Apenas onze critérios (25%) são partilhados por pesquisas de 50% dos sites, enquanto que vinte e quatro critérios (55%) estão presentes apenas uma vez em pesquisas deste tipo.

Figura 26. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Geográficas de Imóveis.



Na perspectiva da composição das pesquisas por subtipo, as pesquisas de imóveis de Profissionais apresentam uma média de treze critérios por pesquisa, um valor muito inferior à média das pesquisas mistas, com cerca de vinte e oito critérios por pesquisa.

A Lista de Selecção é a interface mais usada, mas não de forma tão evidente como acontece noutras pesquisas. A Caixa de Selecção, o Campo de Texto e a Hiperligação são os elementos que a seguir são mais usados. Somente dezassete critérios (39%) presentes em mais de duas pesquisas apresentam sempre o mesmo tipo de elemento de interface.

Também no caso desta pesquisa se verifica a impossibilidade de em listas de selecção o utilizador poder fazer escolhas múltiplas de valores predefinidos.

O Grupo IV apresenta um número médio critérios por pesquisa superior aos restantes, com cerca de vinte e nove critérios, seguido do Grupo I, com dezanove critérios por pesquisa. O Grupo II destaca-se dos restantes pelo baixo valor médio, com quatro critérios apenas, constatando-se que nenhum dos *sites* do Grupo III oferece pesquisas deste tipo.

De modo geral as estatísticas associadas aos diferentes aspectos analisados no contexto da pesquisa Geográfica, revelam a existência de diferenças bastante superiores às observadas noutros tipos de pesquisa. Tal situação deriva da grande diversidade observada, existindo *sites* que optam por incluir nas pesquisas, em número variável, outros critérios não directa e exclusivamente relacionados com a localização geográfica de imóveis.

Em nenhuma das pesquisas identificadas é possível seleccionar imóveis através de mapas, usando a Freguesia ou a Localidade como critérios de pesquisa. Quase todos os *sites* que permitem a definição destes critérios usam Listas de Selecção.

À excepção do conceito de localização geográfica de Distrito, Concelho ou Freguesia, todos os outros, como Zona ou Local e Localidade, não possuem suporte na legislação nacional. Tal vazío leva a que cada *site* interprete livremente cada um dos conceitos, usando até designações idênticas, mas que podem acabar por corresponder a âmbitos distintos.

Todos os *sites* omitem a inclusão de critérios de pesquisa que possibilitem a selecção de imóveis por arruamento ou morada e que permitam identificar com maior exactidão a localização do imóvel ou até medir distâncias. Alguns deles, como o Casa.sapo, Remax e Habicast, incluem na página de detalhes de determinados imóveis o acesso a uma página com o mapa de ruas e a indicação da localização do imóvel. Esta decisão não é totalmente consistente

com a opinião de profissionais que entendem dever não incluir nos anúncios informações que possam levar à eliminação do mediador na transacção.

Em regra todas as pesquisas geográficas dos *sites* analisados dão acesso a outras pesquisas rápidas ou avançadas, permitindo ao utilizador fazer o refinamento posterior da filtragem de imóveis.

Entre as pesquisas analisadas destacam-se duas pelo carácter único, disponíveis no Bpimobiliario, ambas destinadas à pesquisa de imóveis por Zonas e Freguesias nas cidades de Lisboa e do Porto. As duas pesquisas disponibilizam uma interface gráfica composta pelos mapas representativos da divisão geográfica por Zonas e Freguesias pertencentes a cada uma das cidades. Ao utilizador é dada a possibilidade de seleccionar uma ou mais Zonas e Freguesias – área geográfica mais pequena possível de ser pesquisada no *site*. Concluída a sua selecção, as pesquisas remetem o utilizador para uma nova página onde se encontram disponíveis para definição os restantes critérios da pesquisa, apresentando em modo de leitura os valores definidos anteriormente.

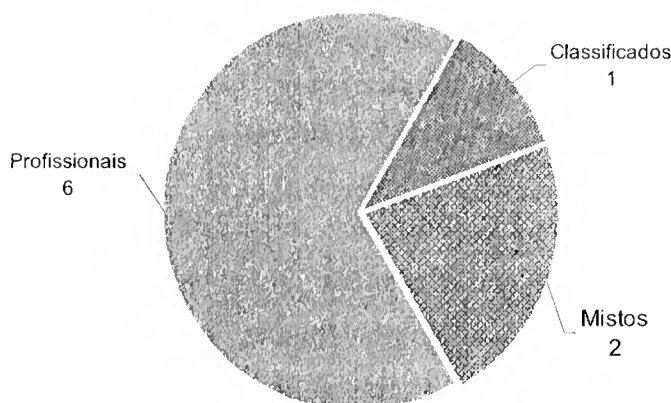
8.4. Pesquisa de Imóveis por Referência

A pesquisa por Referência caracteriza-se pela possibilidade de aceder directamente à página contendo os detalhes de um determinado imóvel. O seu uso tem como pressuposto o conhecimento prévio pelo utilizador do código de referência do imóvel procurado, revelando-se útil quando o utilizador necessita de repetir a consulta aos detalhes de um mesmo imóvel (APÊNDICE, Quadro 32).

O destaque dado pelos *sites* através da sua localização nas páginas é variável. Enquanto uns optam por localizá-la na primeira página, outros preferem disponibilizá-la em páginas posteriores, criando dificuldades acrescidas aos utilizadores na sua localização.

Oito *sites* estudados dispõem de pesquisas por referência, havendo um deles com duas, uma dedicada à pesquisa de classificados e a outra à pesquisa de imóveis de profissionais. As nove pesquisas identificadas estão repartidas pelos três subtipos representados na Figura 27.

Figura 27. N.º de Pesquisas de Imóveis por Referência por Subtipo.



Trata-se da pesquisa estruturada mais simples, e simultaneamente a única pesquisa em que existe unanimidade entre *sites*, quanto o número e tipo de elemento de interface usado – Campo de Texto.

Na observação por Grupos, verifica-se uma única situação de exceção no Grupo II, cujos *sites* não oferecerem pesquisas por referência. A ausência de pesquisas por referência implica um esforço adicional para o utilizador sempre que deseje repetir a consulta dos detalhes de um determinado imóvel. Para repetir a consulta de um mesmo imóvel o utilizador será obrigado a seguir a mesma sequência de passos e reproduzir as mesmas condições de selecção de imóveis usadas anteriormente, existindo sempre a possibilidade de falhar, quer por dificuldade de reconstituir as condições usadas anteriormente, quer pela eventualidade do anúncio do imóvel poder já não se encontrar disponível, se a repetição da pesquisa for diferida no tempo.

Por outro lado, a atribuição aos imóveis de um código de identificação único e comum a todos *sites*, poderia contribuir para evitar situações de dúvida causadas no utilizador quando lhe são apresentadas listagens de resultados com anúncios repetidos de um mesmo imóvel. Ao longo deste trabalho, realizaram-se inúmeras pesquisas, verificando-se frequentemente a ocorrência de anúncios repetidos relativos ao mesmo imóvel, tanto no mesmo *site*, como em *sites* diferentes. Tal situação é normalmente causada pela aparente ansiedade do proprietário em realizar a venda do seu imóvel mais rapidamente, contactando diversos mediadores. Estes, por sua vez, acabam por recorrer aos mesmos *sites*,

ou a *sites* diferentes, onde registam os seus anúncios desse imóvel, dando assim origem à sua duplicação, muitas vezes por preços diferentes, sendo ainda frequente encontrar anúncios inseridos pelo próprio proprietário.

8.5. Pesquisa Livre de Imóveis

É o único tipo de pesquisa não estruturada, revelando como principal qualidade a possibilidade de obter rapidamente resultados.

A pesquisa livre é composta unicamente por um elemento de interface do tipo Campo de Texto, através do qual o utilizador pode definir os critérios de selecção correspondentes às características do imóvel procurado, usando linguagem natural (APÊNDICE, Quadro 33).

Apenas um *site* oferece este tipo de pesquisa, estando a mesma equipada com um dispositivo comercializado por um dos motores de busca na Internet mais conhecidos e utilizados presentemente.

Esta pesquisa apresenta a vantagem de permitir ao utilizador descrever livremente e pela sequência que mais lhe convier os critérios de selecção de imóveis. No entanto, pode também revelar-se de difícil manipulação perante situações em que o utilizador empregue um elevado número de critérios, dada a maior dificuldade em distinguir rapidamente na cadeia de palavras-chave quais os critérios já definidos, ou identificar aqueles que faltam ainda definir, levando a uma perda de tempo adicional, sempre que o utilizador deseje fazer um reajustamento dos critérios de selecção.

8.6 Pesquisa Permanente de Imóveis

A pesquisa permanente, possui em geral uma composição que se assemelha em número e variedade de critérios à pesquisa avançada, distinguindo-se pela execução automática e comunicação de resultados ao utilizador em modo *off-line* (APÊNDICE, Quadro 34).

A pesquisa permanente faz parte habitualmente de um serviço de alerta fornecido pelos *sites*, que assegura a consulta periódica da base de dados de imóveis e comunica automaticamente os resultados através de correio

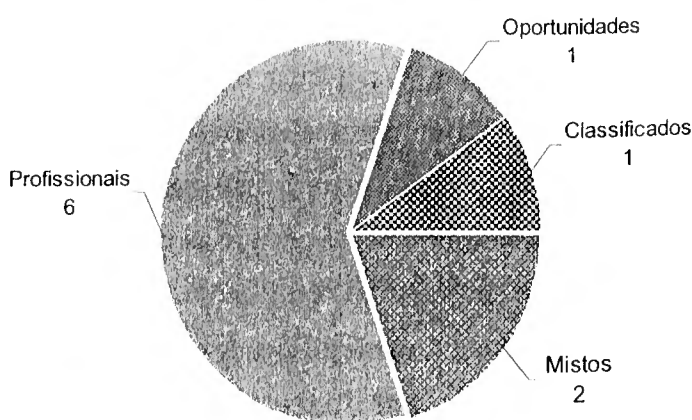
electrónico, sempre que detecta novos imóveis com as características previamente especificadas pelo utilizador.

O acesso a este serviço depende em quase todos os *sites* do registo prévio de dados pessoais do utilizador, nomeadamente, do nome e do endereço de correio electrónico, e da atribuição de um código de acesso pessoal para que o utilizador possa criar, alterar ou eliminar as próprias pesquisas permanentes.

Apresenta como principais vantagens a conveniência e comodidade proporcionadas pela automatização da execução periódica da consulta à base de dados do *site* e comunicação de resultados, evitando a repetição manual de novas pesquisas, durante período de tempo em que a pesquisa permanece activa. Frequentemente são estabelecidos prazos de validade das pesquisas, variando a regra de *site* para *site*, podendo nalguns casos atingir o máximo de seis meses.

Oito *sites* com pesquisas deste tipo oferecem no seu conjunto dez pesquisas permanentes, repartidas pelos subtipos de pesquisa de imóveis Mistos, de Profissionais, Oportunidades e de Classificados (Figura 28). Dois dos *sites* possuem duas pesquisas cada, destinadas à Pesquisa de imóveis Mistos, de imóveis de Profissionais, de Classificados e de Oportunidades.

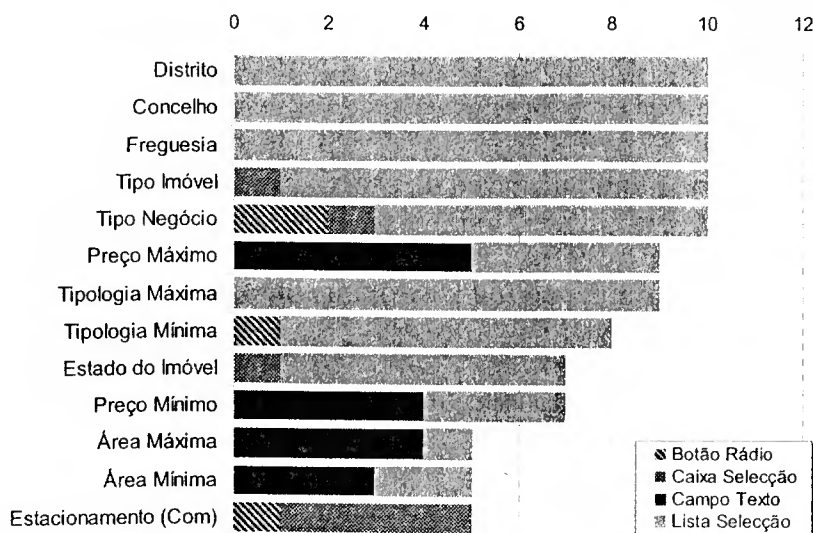
Figura 28. N.º de Pesquisas Permanentes de Imóveis por Subtipo.



Quanto à composição, as pesquisas permanentes possuem em média cerca de quinze critérios por pesquisa. Tendo sido identificados no total noventa

e dois critérios diferentes. A pesquisa mais completa é composta por cinquenta nove critérios, enquanto que a mais simples apenas por sete.

Figura 29. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Permanentes de Imóveis.



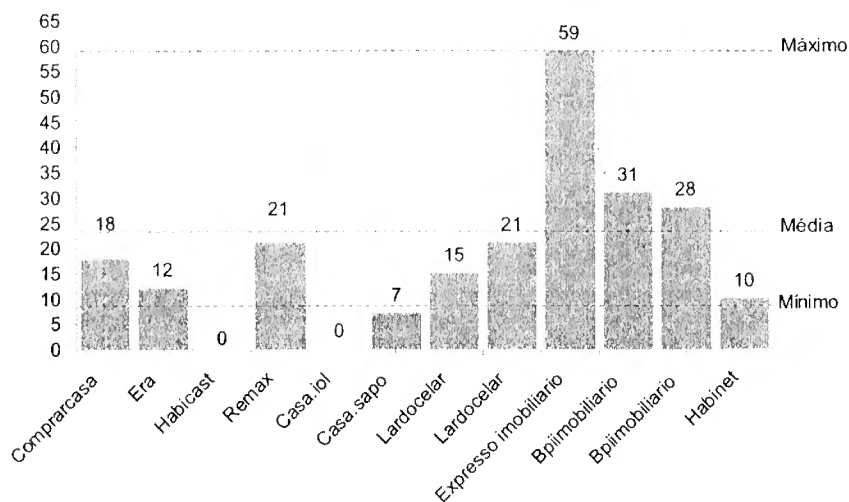
Somente um grupo de cinco critérios composto pelo Distrito, Concelho, Freguesia, Tipo de Imóvel e Tipo de Negócio está presente em todas as pesquisas (Figura 29). Considerando o universo dos critérios de pesquisa que fazem parte de pesquisas pertencentes a pelo menos 50% dos sites, observa-se mesmo assim que a partilha de critérios não ultrapassa os dez (11%), um número muito inferior ao total de noventa e dois critérios de pesquisa identificados. Cerca de sessenta critérios (65%) surgem uma única vez em pesquisas, revelando que parte significativa das características de imóveis não podem ser seleccionadas através de critérios de pesquisa.

Quando se observa o número de pesquisas por subtipo, constata-se que a oferta de pesquisas de imóveis de Profissionais é bastante superior à de pesquisas de imóveis Mistos ou de Classificados, embora todas elas apresentem números médios de critérios muito próximos uns dos outros, variando entre vinte e um e vinte e três critérios por pesquisa.

Por Grupos de sites, o Grupo III é o que oferece em média o maior número médio de critérios por pesquisas, cerca de trinta e dois, seguido do Grupo IV, com vinte e três critérios por pesquisa e finalmente o Grupo I que oferece em média dezassete critérios por pesquisa. No Grupo II, apenas um site

possui uma pesquisa deste tipo, composta por sete critérios de pesquisa (Figura 30).

Figura 30. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Permanentes de Imóveis.



A Lista de Selecção é o elemento de interface mais usado. A Caixa de Selecção e o Campo de Texto são também bastante usados, mas com menor frequência. Apenas vinte e um critérios de pesquisa (23%) fazem uso do mesmo elemento de interface em todas as suas ocorrências, um número que em proporção é bastante inferior ao verificado noutros os tipos de pesquisa de imóveis. Entre os critérios que integram pesquisas pertencentes a pelo menos 50% dos sites apenas o Distrito, Concelho, Freguesia e Tipologia Máxima apresentam em todas as ocorrências o mesmo elemento de interface.

A oferta de pesquisas permanentes poderá revelar-se de grande utilidade, especialmente, em sites imobiliários com maior afluência de anunciantes. Esta ferramenta, constitui um excelente meio para manter constantemente actualizados os potenciais compradores, evitando dispendido de tempo em novas procuras de imóveis, podendo inclusive contribuir para os fidelizar ao site.

Contudo, nem todos os sites parecem cuidar do seu funcionamento de modo adequado. No decurso do estudo, realizaram-se diversas experiências, com vista a avaliar o funcionamento das diferentes pesquisas oferecidas pela amostra de sites. Na maior parte dos testes, os serviços funcionaram em pleno e cumpriram na íntegra os compromissos assumidos, no entanto, detectaram-se

duas situações anómalas. Num dos casos, o serviço apesar de ter funcionado, não cumpriu os níveis de serviço anunciados, e finalmente um caso em que o serviço nunca funcionou, não tendo sequer sido obtida resposta ou esclarecimento por parte do *site*, depois de comunicada a avaria, através de correio electrónico.

O Casa.sapo oferece um serviço gratuito de pesquisa permanente de imóveis, denominado Alerta que consiste no envio automático de correio electrónico para o comprador, sempre que localiza na sua base de dados um novo imóvel com as características por ele definidas. O serviço requer o registo prévio do utilizador. Os alertas têm um prazo de validade de seis meses, findo o qual é enviada uma mensagem a lembrar o utilizador da expiração do prazo, sendo-lhe permitido proceder à sua renovação, se assim o entender. A pesquisa possui um reduzido número de critérios de pesquisa, característica que limita a sua utilidade, especialmente em situações em que a eficácia da filtragem de imóveis depende do recurso a um maior número de critérios. As experiências de uso deste serviço permitiram comprovar que a pesquisa abrange imóveis promovidos tanto por profissionais, como por particulares.

O serviço de alertas do Lardocelar inclui duas pesquisas permanentes, dedicadas à pesquisa de imóveis de Profissionais e pesquisa de Classificados, distinguindo-se entre si fundamentalmente pelo facto da primeira dispor de um número de critérios de pesquisa inferior à pesquisa de Classificados e ainda pelo facto de somente na pesquisa de imóveis de Profissionais ser possível a escolha múltipla de valores predefinidos. Embora limitada aos critérios de pesquisa Distrito, Concelho e Freguesia.

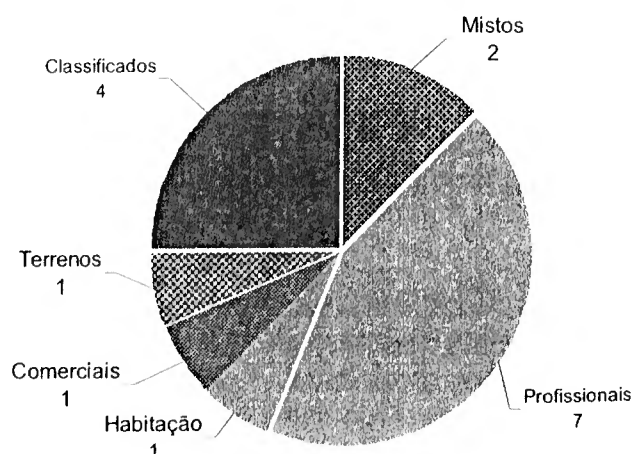
O Bpimobiliario oferece um serviço gratuito de alerta para pesquisa automática de Imóveis Mistos e de Oportunidades, distinguindo-se dos restantes pelo facto de não exigir aos utilizadores o registo prévio, nem o uso de um código de acesso pessoal, bastando ao utilizador indicar no registo da pesquisa as características do imóvel procurado e o seu endereço de correio electrónico. As pesquisas são executadas diariamente, emitindo avisos enviados para o endereço de correio electrónico do utilizador, sempre que localiza na base de dados novos imóveis com as características especificadas no registo da pesquisa.

8.7. Pesquisa de Imóveis em Destaque

Esta pesquisa é comum à maioria dos *sites* analisados, caracterizando-se por uma lista sequencial de imóveis identificados por uma fotografia reduzida e pela descrição sucinta de algumas características. Cada imóvel tem associada uma hiperligação de acesso directo à consulta dos detalhes respectivos, tal como acontece nas pesquisas de Imóveis por Referência (APÊNDICE, Quadro 35).

Presume-se que na maioria dos casos estas listas incluam imóveis que são objecto de uma campanha de promoção específica, aos quais é dada maior ênfase nas páginas do *site*. Contudo, o facto da selecção de imóveis apresentados possuir subjacentes critérios predefinidos, raramente inteligíveis, limita o seu interesse e utilidade para o utilizador, sobretudo quando as listagens são extensas. Existe aparentemente uma expectativa por parte dos *sites* quanto à possibilidade do utilizador se mostrar disponível para percorrer sequencialmente uma lista de imóveis, mesmo que não lhe sejam dadas informações que permitam avaliar as hipóteses de encontrar naquele lote um imóvel do seu interesse. Em nenhum dos *sites* que disponibilizam estas pesquisas foi possível deduzir totalmente os critérios de selecção e método de ordenação utilizados.

Figura 31. N.º de Pesquisas de Imóveis em Destaque por Subtipo.

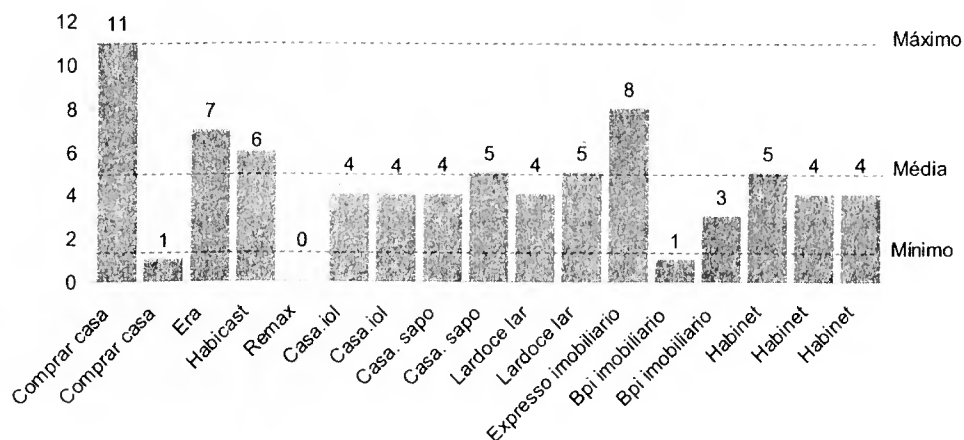


A pesquisa de imóveis em destaque é a segunda mais frequente entre nove *sites* que oferecem no seu conjunto dezasseis pesquisas. Entre os *sites* que possuem mais de uma pesquisa, cinco oferecem duas pesquisas cada e apenas

um oferece três. A análise revela a existência de dois subtipos predominantes, a pesquisa de imóveis de Profissionais e a pesquisa de Classificados, existindo ainda pesquisas de imóveis Mistos, de imóveis para Habitação, imóveis Comerciais e Terrenos (Figura 31).

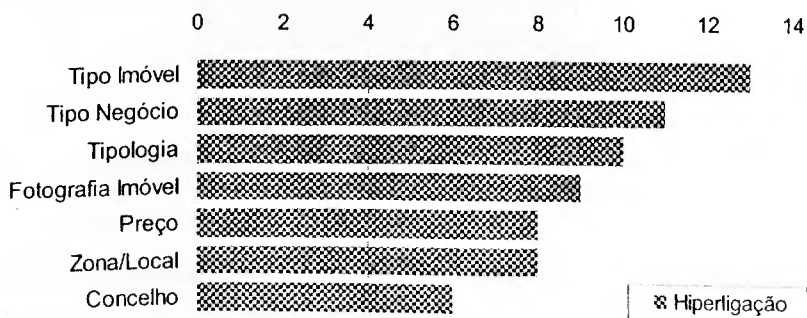
No conjunto das pesquisas foram identificados quinze critérios de pesquisa. Em média as pesquisas possuem cerca de cinco critérios cada, mais completa dispõe de onze e a mais simples apenas um critério de pesquisa (Figura 32).

Figura 32. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas de Imóveis em Destaque.



Nos nove sites que dispõem destas pesquisas, apenas o Tipo de Imóvel é comum a todos (Figura 33). Apenas cinco critérios de pesquisa (33%) são partilhados por mais de 50% dos sites. Havendo três critérios (20%) que apenas estão presentes em pesquisas uma única vez.

Figura 33. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas de Imóveis em Destaque.



A composição das pesquisas por subtipo mostra a existência de disparidade no número médio de critérios por pesquisa. As pesquisas de

imóveis de Profissionais são as que apresentam maior número, com cerca de seis critérios, seguindo-se as pesquisas de Classificados com menos um elemento, e as pesquisas de imóveis Mistos com apenas três critérios.

A hiperligação é o único tipo de elemento de interface que é usado pela totalidade das pesquisas.

Por Grupos de *sites*, as pesquisas do Grupo I são as que apresentam um número médio de critérios por pesquisa superior, com cerca de seis critérios. O Grupo II, apresenta um valor médio de quatro critérios, o Grupo III seis critérios em média por pesquisa, e o Grupo IV, apresenta o número médio mais baixo, com apenas três critérios por pesquisa.

Existe no conjunto das pesquisas uma grande diversidade de critérios que compõem cada pesquisa, demonstrando que os *sites* não estão todos alinhados quanto aos critérios de pesquisa que mais importam aos utilizadores.

Aparentemente este tipo de pesquisa procura simplesmente explorar o poder auto descritivo das imagens¹⁹, apostando no impacto visual resultante da observação da fotografia, e na visualização de alguns critérios, como método essencial de avaliação pelo utilizador do interesse de um imóvel.

A utilidade destas pesquisas depende assim da aptidão do método para despertar a atenção dos utilizadores e estimular neles o interesse pela consulta do seu conteúdo. A inexistência de uma descrição clara dos critérios de selecção e ordenação dos imóveis, limita a compreensão quanto ao seu conteúdo, impedindo-o de avaliar convenientemente a possibilidade de encontrar naquela selecção um imóvel com as características desejadas.

Algumas pesquisas analisadas merecem destaque por se destacarem das demais. O *site* Comprarcasa oferece duas pesquisas que se distinguem pelo modo como é feita a interacção com o utilizador.

A primeira delas assemelha-se a uma projecção de slides, desfilando uma listagem de imóveis em movimento rotativo contínuo. Em cada momento permanecem visíveis no ecrã as fotografias de três imóveis, sob as quais são apresentadas descrições do Tipo de Imóvel, Tipologia, Preço, Localidade, Referência, Estado, Número de Casas de Banho, e disponibilizada uma

¹⁹ Segundo um provérbio antigo “mais vale uma imagem que muitas palavras”.

hiperligação de acesso à página com os detalhes respectivos. A cada deslocamento da listagem, é inserida a fotografia de um novo imóvel e removida a do mais antigo. O imóvel que se encontra ao centro do ecrã destaca-se visualmente dos outros dois pela fotografia ampliada, sendo o único, cuja consulta dos detalhes está disponível no momento.

A segunda pesquisa está acessível através de uma hiperligação localizada na página principal, e caracteriza-se pelo desfilar sequencial de páginas de detalhes de imóveis. A navegação entre páginas faz-se através de hiperligações, permitindo ao utilizador avançar e recuar manualmente uma página de cada vez, não estando disponíveis controlos que permitam saltar para o início ou final da listagem.

O Casa.sapo disponibiliza em exclusivo uma pesquisa denominada “Cem imóveis mais vistos”. Na página principal apresenta fotografias dos quatro primeiros imóveis e uma hiperligação de acesso à lista dos restantes imóveis, incluindo os anteriores. Ao aceder às páginas de resultados é apresentada uma lista de quinze imóveis por página, onde os primeiros dez são de profissionais e os restantes de particulares. Cada imóvel apresenta a respectiva fotografia e a informação do Tipo de imóvel, Tipologia, Zona ou Local, Freguesia, Tipo de Negócio, Área, Estado e Valor da Transacção. Para consultar o detalhe basta accionar a hiperligação que lhe está associada. Presume-se que a ordem pela qual são apresentados os imóveis, seja determinada pelo número de visitas recebidas. Esta consulta pode fornecer informações de interesse quanto às tendências da procura de imóveis no *site*, por exemplo, sobre a tipologia ou tipo de imóveis mais procurados.

O Bpiimobiliario oferece a possibilidade de pesquisar imóveis em destaque, seguindo duas abordagens distintas. A primeira, denominada por Pesquisas Temáticas, é composta por três itens à escolha do utilizador, dedicando permanentemente um deles à pesquisa de Oportunidades e os outros dois à pesquisa de imóveis ou de empreendimentos, sendo a selecção renovada periodicamente. A descrição dos respectivos conteúdos é apresentada associada ao texto da hiperligação de acesso à página de resultados, que apesar de ser insuficiente quanto à informação do tipo de imóveis que podem ser encontrados naquela pesquisa, permite antever um dos critérios de selecção. Na segunda

pesquisa designada por Outros Destaques, são apresentadas páginas de resultados de uma listagem constituída intercaladamente por imóveis e empreendimentos, segundo uma sequência de ordenação totalmente desconhecida, ilustrados em ambos os casos por fotografias, e complementadas por uma breve descrição em rodapé do Tipo de Imóvel, ou Nome do Empreendimento e respectiva Localização. Neste caso, além de não serem dadas quaisquer informações sobre os critérios de selecção e de ordenação, acresce que são incluídos na listagem, tanto imóveis, como empreendimentos, dois objectos de pesquisa totalmente distintos.

O *site* Habinet segue uma abordagem semelhante à primeira pesquisa do Bpimmobiliario, optando por oferecer pesquisas segregadas por utilidade do imóvel, Habitação, Comercial e Terreno. A possibilidade de pesquisar imóveis por utilidade foi durante algum tempo oferecida pelo *site* da Remax na pesquisa avançada de imóveis, mas que no decorrer do estudo viria a abandonar parcialmente, reduzindo-a à selecção de imóveis por Habitação ou Comercial.

9. PESQUISA DE EMPREENDIMENTOS

Em geral, todas as pesquisas de empreendimentos apresentam critérios de pesquisa em número bastante inferior ao das pesquisas de imóveis equivalentes.

O facto do número de pesquisas presentes na amostra ser significativamente inferior, poderá decorrer da oferta de empreendimentos ser menor à de imóveis, e ainda por influência da forma como os mediadores podem estar a encarar a promoção de empreendimentos. O estudo nacional da mediação imobiliária (UCI, 2006a), apresenta uma relação dos diversos segmentos de mercado em que os mediadores nacionais mais actuam, incluindo o segmento da venda de imóveis novos, mas não menciona qualquer segmento relativo a empreendimentos, admitindo-se que os mediadores vejam antes este negócio na perspectiva da venda de imóveis em empreendimentos. Isto parece consistente com a inclusão feita por alguns *sites* nas suas pesquisas de imóveis de um critério destinado à selecção de imóveis inseridos em empreendimentos, e ainda com o facto dos anúncios de empreendimentos disponíveis em *sites*

imobiliários, serem maioritariamente de iniciativa de construtores e promotores imobiliários.

Por outro lado, a oferta de pesquisas que apenas dão acesso a páginas de informação genérica, omitindo os detalhes sobre o tipo de imóveis que podem ser encontrados num empreendimento, afigura-se questionável do ponto de vista do seu interesse para o comprador. De facto, entre os factores mais valorizados na avaliação de imóveis feita por compradores incluem-se os aspectos de enquadramento (UCI, 2006b), como a segurança, mas o objectivo central do comprador será sempre a aquisição de um imóvel e não de um empreendimento.

Alguns *sites* compensam esta insuficiência de informação, fornecendo plantas das tipologias que podem ser encontradas no empreendimento, além de informação sumária sobre o tipo de acabamentos e equipamentos. Apesar do maior detalhe, a informação adicional é mesmo assim reduzida, pois nenhum dos *sites* nestas condições fornece informação sobre os imóveis que se encontram disponíveis para venda e características específicas dos mesmos.

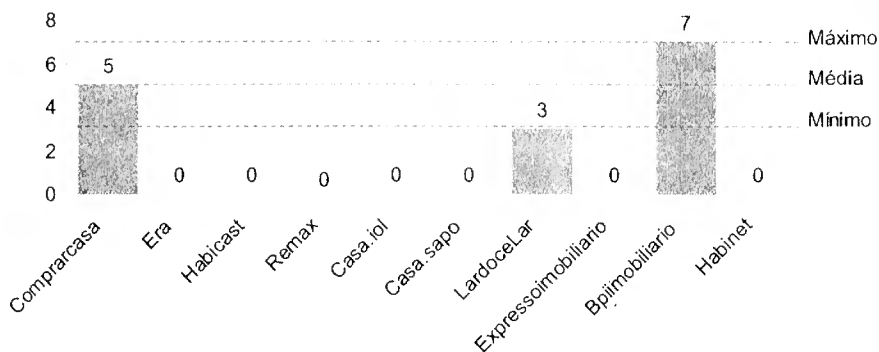
9.1. Pesquisa Rápida de Empreendimentos

A pesquisa rápida é a seguir à pesquisa de empreendimentos em destaque o tipo mais disponível nos *sites* estudados. A relevância dada a este tipo de pesquisas é variável, enquanto um dos *sites* optou por localizá-la na página principal, os outros se limitam-se à simples apresentação de uma opção de menu (APÊNDICE, Quadro 36).

Tal como nas pesquisas rápidas de imóveis, também neste caso o número de critérios de pesquisa é bastante reduzido.

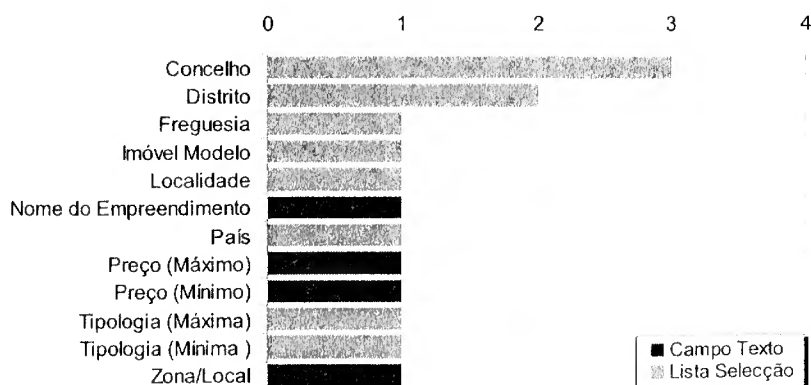
Somente três *sites* oferecem pesquisas rápidas, constituídas em média por cerca de cinco critérios. A pesquisa mais completa é composta por sete, e a mais simples por apenas três, tendo-se identificado ao todo doze critérios de pesquisa distintos (Figura 34).

Figura 34. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas Rápidas de Empreendimentos.



O Concelho é o único critério de pesquisa comum a todas as pesquisas (Figura 35), havendo dez critérios (83%) que estão presentes em pesquisas uma única vez.

Figura 35. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Rápidas de Empreendimentos



A Lista de Seleção e o Campo de Texto são os dois únicos elementos de interface usados pelo conjunto das pesquisas, sendo o primeiro elemento ligeiramente mais frequente.

O Bpiimobiliario destaca-se dos restantes por incluir na pesquisa rápida, critérios de pesquisa que possibilitam ao utilizador a selecção de empreendimentos com base nas características de imóveis, Tipo de Imóvel, Tipologia, e Preço. Os restantes dois sites limitam-se à oferta de pesquisas compostas por critérios de localização geográfica. O LardocelLar inclui ainda na pesquisa a possibilidade de selecção por nome do empreendimento.

9.2. Pesquisa Avançada de Empreendimentos

Apenas o *site* Bpiimobiliario oferece uma única pesquisa avançada, composta por doze critérios de pesquisa, diferenciando-se da pesquisa rápida por incluir três novos critérios de pesquisa, Área do Imóvel, Parceiro e Nome do empreendimento (APÊNDICE, Quadro 37).

Quanto aos tipos de elementos de interface, a Lista de Seleção e o Campo de Texto são os únicos empregues na pesquisa.

9.3. Pesquisa Geográfica de Empreendimentos

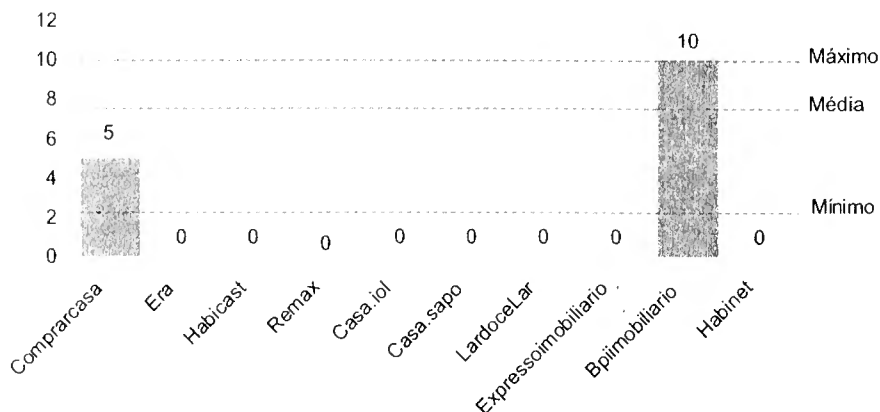
As pesquisas geográficas estão disponíveis somente nos *sites* Bpiimobiliario e Comprarcasa, diferindo entre si na abrangência das pesquisas. No primeiro, a pesquisa está limitada a Zonas e Freguesias da Cidade de Lisboa, enquanto no segundo a pesquisa abrange a totalidade do território nacional (APÊNDICE, Quadro 38).

Ambos, oferecem interfaces gráficas de utilizador assentes em mapas geográficos. O Comprarcasa apresenta no primeiro passo um mapa da divisão do território nacional por Distritos, e no segundo a divisão do Distrito seleccionado anteriormente, por Concelhos. Como alternativa à interface anterior o utilizador pode ainda definir os mesmos critérios usando listas de selecção disponíveis na mesma página, juntamente com os restantes critérios que compõem a pesquisa. O Bpiimobiliario opta por uma abordagem diferente, apresentando primeiro uma página com o mapa representativo da Cidade de Lisboa, possibilitando a selecção múltipla de Zonas e Freguesias. No seguimento é apresentada uma nova página com os restantes critérios da pesquisa, incluindo os valores seleccionados anteriormente, mas em modo de leitura.

A pesquisa mais completa pertence ao Bpiimobiliario com dez critérios no total, enquanto a pesquisa do Comprarcasa dispõem apenas de cinco critérios de pesquisa (Figura 36), tendo sido identificados ao todo catorze critérios de pesquisa distintos.

III. ANÁLISE DE FERRAMENTAS DE PESQUISA EM SITES IMOBILIARIOS

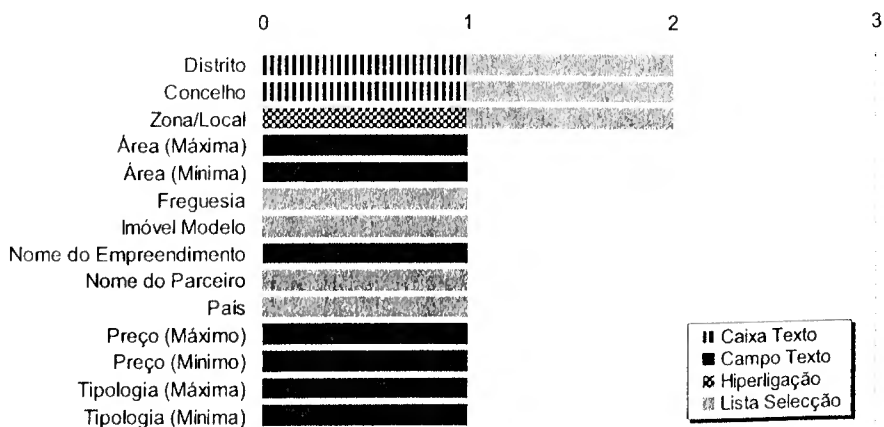
Figura 36. N.º Critérios que compõem as Pesquisas Geográficas de Empreendimentos.



O Distrito, Concelho e Zona ou Local são os únicos critérios comuns às duas pesquisas, havendo onze critérios (79%) que estão presentes em pesquisas apenas uma vez.

A Lista de Selecção e o Campo de Texto são os elementos de interface mais frequentemente usados em ambas as pesquisas, apresentando divergências no tipo de elemento de interface usado nos respectivos critérios de pesquisa (Figura 37).

Figura 37. N.º de Critérios mais Frequentes nas Pesquisas Geográficas de Empreendimentos.



Tal como em pesquisas anteriores, ambos os sites omitem critérios que possibilitem a selecção de empreendimentos por morada, embora na página de detalhes seja habitual encontrar mapas da zona onde se localiza o empreendimento.

9.4. Pesquisa de Empreendimentos por Nome

A pesquisa por nome assemelha-se a uma pesquisa livre, permitindo que o utilizador seleccione empreendimentos com base em palavras-chave correspondentes a partes parciais do nome, ou ao nome completo (APÊNDICE, Quadro 39).

A utilidade desta pesquisa é equiparável à da pesquisa de imóveis por referência, pois ambas visam a localização no *site* de um único alvo, embora a pesquisa por nome se apresente mais flexível e fácil de usar, mas menos precisa.

No presente caso, a fonte de informação do nome do empreendimento é independente do próprio *site*, podendo o seu conhecimento ser adquirido pelo utilizador a partir de uma fonte externa, como anúncios em jornais ou prospectos publicitários. Por outro lado, do ponto de vista cognitivo, um nome é algo de muito mais fácil memorização do que um código de referência, constituído por uma sequência de letras e algarismos ininteligível para o utilizador. Acresce que na pesquisa por nome, o utilizador pode usar partes parciais do nome para executar as pesquisas, enquanto que em pesquisas por referência tem de obrigatoriamente estar previamente munido do código completo, caso contrário, ser-lhe-á impossível realizar a pesquisa através deste método.

Este tipo de pesquisa pode ser encontrado somente no Bpiimobiliario, embora o Lardocelar permita também pesquisar empreendimentos por nome através da sua pesquisa rápida. Trata-se da pesquisa estruturada mais simples presente no conjunto das pesquisas de empreendimentos, composta apenas por um Campo de Texto como interface.

9.5. Pesquisa de Empreendimentos em Destaque

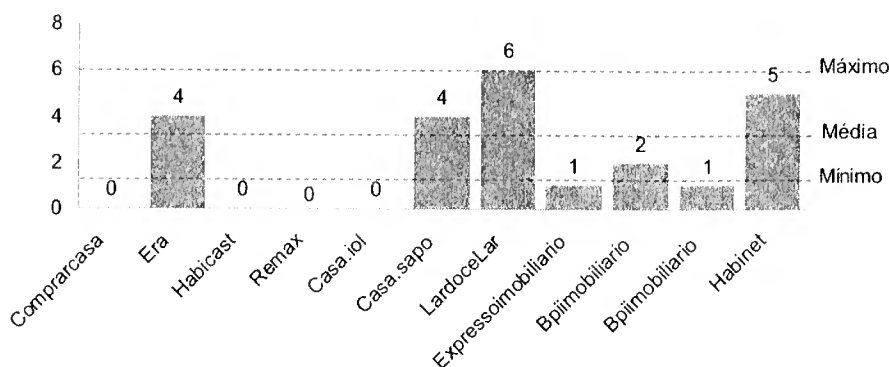
A presente pesquisa caracteriza-se tipicamente pela apresentação de empreendimentos sob a forma de uma lista (APÊNDICE, Quadro 40).

Separadamente, cada empreendimento apresenta uma fotografia reduzida e uma descrição sucinta das principais características, possuindo associada uma hiperligação de acesso directo à consulta da página com os detalhes respectivos.

Este tipo de pesquisa é o mais disponível no lote das pesquisas de empreendimentos, estando presente em seis *sites* que oferecem no total sete pesquisas.

No conjunto das pesquisas foram identificados seis critérios de pesquisa, possuindo em média cada pesquisa cerca de três critérios. A pesquisa mais completa é composta por seis critérios e a mais simples por apenas um (Figura 38).

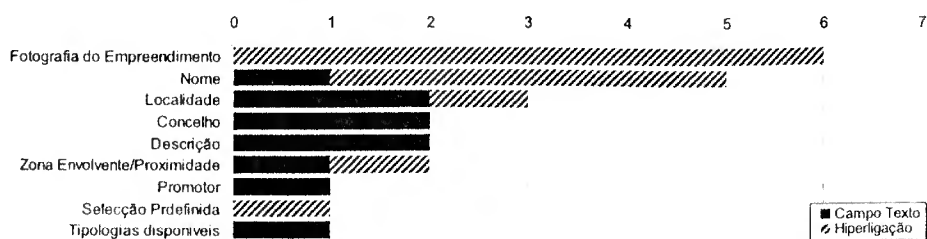
Figura 38. N.º de Critérios que compõem as Pesquisas de Empreendimentos em Destaque.



Entre os seis *sites*, apenas a Fotografia do Empreendimento é comum a todos (Figura 39).

A Hiperligação e o Campo Texto são os únicos tipos de elemento de interface presentes, embora o primeiro com uma frequência ligeiramente superior. Apenas três critérios (33%), Fotografia do Empreendimento, Concelho e Descrição, apresentam em todas as ocorrências o mesmo tipo de elemento de interface.

Figura 39. Critérios mais Frequentes nas Pesquisas de Empreendimentos em Destaque.



Tal como noutros tipos de pesquisa assiste-se também neste caso a uma grande diversidade de critérios de pesquisa, demonstrando a divergência de concepções entre os diversos *sites*.

A fotografia assume no contexto deste tipo de pesquisa uma relevância maior, constatando-se que na maioria dos casos são usadas fotografias reais ou de maquetas com melhor qualidade gráfica, face ao que se verifica nas pesquisas de imóveis.

Tal como nas pesquisas de imóveis em destaque, também neste caso não é possível deduzir os critérios subjacentes à selecção e método de ordenação empregues nas listas de empreendimentos disponíveis.

Entre os *sites* estudados, merece destaque a pesquisa disponível no Casa.sapo, derivado ao modo de funcionamento. A pesquisa está acessível a partir de uma opção localizada na página principal, distinguindo-se pela apresentação dinâmica de uma lista empreendimentos em movimento rotativo contínuo. Cada item da lista dispõe de uma hiperligação que inclui o nome do empreendimento e a designação do Concelho onde se localiza. O accionamento da consulta da página de detalhes de um empreendimento é feito sobrepondo o apontador do rato no item pretendido, originando a paragem do movimento da listagem, e carregar de seguida no botão direito do rato. Na sequência, é feita a actualização da página de forma a visualizar o anúncio do empreendimento seleccionado, passando a decisão da consulta dos respectivos detalhes a depender do interesse que a informação apresentada suscita no utilizador.

10. CONSIDERAÇÕES GERAIS

De um modo geral os *sites* estudados apresentam páginas densamente preenchidas, contribuindo para aumentar a dificuldade da tarefa do utilizador em encontrar sem demora a informação de que necessita. Acontece frequentemente as páginas apresentarem muita mais informação do que a necessária ao utilizador. Por outro lado, alguns mediadores argumentam que as estratégias de marketing mais agressivas adoptadas por parte de alguns dos *sites*, apresentando páginas com elevada quantidade de anúncios publicitários, levam à dispersão do utilizador, desviando-o do essencial, a consulta de

listagens de imóveis. Do seu ponto de vista, as páginas dos *sites* imobiliários deveriam ter uma aparência sóbria e desafogada, dando como exemplo as páginas de um conhecido motor de busca na Internet.

As ferramentas de pesquisa assumem um papel crucial nos *sites* imobiliários. A sua inexistência torná-los-ia num aglomerado de páginas, de consulta árdua e altamente consumidora de tempo. Espera-se por esse motivo que as pesquisas ocupem nas páginas dos *sites* posições de maior destaque, com vista a facilitar a sua rápida localização pelos utilizadores. As boas práticas de desenho de páginas recomendam que se localizem os itens de maior importância na parte central da página junto ao topo (HHS, 2006), prática essa que não se verifica em boa parte dos *sites*. Ocorrendo ainda situações em que esta regra é respeitada na página principal, mas é abandonada por completo em páginas posteriores.

Uma outra boa prática consiste em manter a pesquisa permanentemente visível na página que o utilizador está a consultar. Isso permite-lhe voltar rapidamente à pesquisa, reajustar os critérios de pesquisa que deseja e executá-la de novo.

A oferta de pesquisas de imóveis em destaque pode ser discutível do ponto de vista da sua utilidade, dado assumir como pressuposto a selecção de imóveis com base exclusivamente na observação de fotografias e na leitura de um resumo de algumas características do imóvel representado.

Além disso, como se pode constatar, a maioria das pesquisas não fornece sequer qualquer informação sobre os critérios de selecção e de ordenação dos imóveis disponíveis nessas opções, tornando a sua consulta altamente desinteressante, em especial para compradores que tenham já uma ideia definida quanto às características do imóvel pretendido.

A sua consulta pode assim revelar-se consumidora de tempo, com baixo nível de objectividade e pouco profícua, exigindo a predisposição do utilizador para percorrer uma lista de imóveis, por vezes extensa, na esperança de encontrar um imóvel que por coincidência se ajuste aos seus requisitos.

Alguns *sites* caracterizam-se pelo facto de oferecerem aos seus utilizadores ferramentas de pesquisa distintas, umas dedicadas à procura de imóveis anunciados por profissionais e outras para procura de imóveis de

particulares, constatando-se nalguns deles uma desproporção quanto ao número de critérios que compõem umas e outras.

A análise feita revela que os *sites* que cobram inclusive uma taxa pelo registo de anúncios de imóveis de particulares, fazem pender o maior número de critérios disponíveis a favor das pesquisas de imóveis de profissionais.

É certo que o número de imóveis anunciados por profissionais nesses *sites* é incomensuravelmente superior ao dos particulares, e será conveniente ao utilizador poder recorrer a um maior número de critérios, como forma de limitar o tamanho da lista de resultados. No entanto, a exclusão de critérios, implica que o utilizador está impedido de seleccionar imóveis usando esses critérios, mesmo que a informação correspondente se encontre disponível na base de dados. Por outro lado, uma composição mais rica é também sinónimo de maior liberdade de escolha para o utilizador poder seleccionar imóveis com base em muitas mais combinações de critérios.

Um outro aspecto onde os particulares estão também em desvantagem face aos profissionais, diz respeito ao espaço reservado para a apresentação dos respectivos anúncios. Constatando-se em alguns *sites* que são reservadas áreas para apresentação de anúncios de profissionais equivalentes à área de três anúncios de particulares, além de no caso dos últimos ser fornecida menor quantidade de informação.

O tratamento diferenciado dado aos anúncios registados pelos diferentes agentes penaliza claramente aqueles que estão presentes em menor número e dispõem das ferramentas de pesquisa menos sofisticadas, criando artificialmente uma assimetria na visibilidade e oportunidade de consulta e eventual negócio entre os dois tipos de anúncios.

A política de cobrança de taxas pelo registo de anúncios de imóveis de particulares não é seguida por todos os *sites* de modo uniforme. Excluindo os *sites* de profissionais que não realizam este tipo de transacção, entre os que são detidos por empresas não ligadas directamente ao ramo da mediação imobiliária, verifica-se que metade deles opta pela oferta gratuita do registo de imóveis, enquanto que os outros três exigem uma taxa calculada em função do prazo de afixação do classificado.

O facto de um serviço ser pago poderá levar a pensar que a qualidade do mesmo será superior à de outros operadores que o fornecem gratuitamente, a começar pela maior qualidade e quantidade de informação, fruto de melhores meios de controlo e verificação de dados introduzidos.

Por outro lado, a facilidade concedida pelo registo gratuito de imóveis, além de ser um incentivo para mais proprietários acorrerem ao *site*, pode também levá-los a valorizar menos o rigor e detalhe empregues nos dados introduzidos, e por consequência à perda da qualidade da informação disponível no *site*, e ao possível abandono do *site* por parte dos compradores.

Alguns *sites* admitindo essa possibilidade, informam os anunciantes de que a colocação em on-line está condicionada à validação prévia dos dados inseridos pelo anunciante.

Ao longo das diversas experiências realizadas com os *sites* estudados, constatou-se existirem situações de aparente anomalia, e que se verificavam tanto em *sites* de registo de imóveis gratuito como pago. Essas situações resultavam da apresentação de registos duplicados várias vezes, relativos ao mesmo imóvel, com descrições não totalmente coincidentes e preços díspares, registados por profissionais e até pelo próprio proprietário. Uma explicação plausível dada por mediadores tem haver com o facto do proprietário poder estar a recorrer aos serviços de vários mediadores para promover a venda do seu imóvel, além de fazê-lo também pelos seus próprios meios, com vista à realização do negócio mais rapidamente. Admitindo, como válida esta justificação, trata-se de uma ocorrência anómala que de algum modo é exógena aos próprios *sites*, mas da qual os que exigem pagamento do registo acabam por tirar proveito. Acresce, que para o utilizador menos informado, ela é susceptível de ser interpretada como um erro do próprio *site*.

Sendo a informação da localização geográfica um dos principais factores de avaliação e escolha de imóveis por parte dos compradores, a impossibilidade de realizar pesquisas com base em critérios que forneçam a localização exacta de um imóvel, priva-os de informação essencial à decisão de compra.

São várias as motivações que podem levar à compra de uma casa, como o desejo de querer morar numa localização melhor, ou estar mais próximo do local de trabalho (UCI, 2006b). A impossibilidade causada pelo *sites* de

pesquisar imóveis que se encontrem à distancia de um determinado local, impede os compradores de avaliar convenientemente aspectos, como a distância a percorrer e o tempo necessário para cumprir diariamente o percurso entre um imóvel e o local de trabalho, ou estimar a que distância se encontra a escola mais próxima.

A Freguesia e a Zona são informações mais precisas encontradas em *sites*, podendo ambas revelarem-se mesmo assim insuficientes para estimar distâncias com algum rigor. Uma Zona pode possuir uma área suficientemente vasta para existirem nela, simultaneamente, locais com e sem interesse para o comprador. A impossibilidade de estabelecer esta distinção, pode assim impedir de pesquisar somente locais onde está disposto a adquirir um imóvel.

Por outro lado, os *sites* ao basearem o método de selecção de imóveis em critérios de localização correspondentes à divisão administrativa do território nacional por Distritos, Concelhos e Freguesias, estão a criar situações de exclusão de imóveis indetectáveis pelos utilizadores. Supondo a possibilidade da existência de dois imóveis com características idênticas, localizados a pouca distância um do outro, mas em Freguesias adjacentes. O utilizador ao realizar uma pesquisa, usando apenas uma das Freguesias como critério de selecção, está inadvertidamente a excluir um imóvel do seu interesse, dada a incapacidade do método utilizado para localizar outros imóveis que se situem nas imediações da fronteira seleccionada, mesmo que possuam características idênticas às procuradas.

É cada vez mais comum na página de apresentação dos detalhes de um imóvel serem incluídas fotografias do seu interior, ou até da vista exterior. Alguns *sites* incluem mesmo em pesquisas critérios específicos para selecção de imóveis com fotografias.

Com efeito, uma fotografia pode conter muita informação de fácil assimilação que quando apresentada sob a forma de texto pode revelar-se difícil de descrever. A fotografia pode fornecer dados importantes sobre um imóvel, como por exemplo a luminosidade recebida do exterior, ou o estado de conservação do interior do imóvel.

Ocorre com frequência que os *sites* fornecem fotografias de uma parte das divisões que permitem obter apenas uma visão parcial do imóvel. Por outro

lado, verifica-se que em anúncios de imóveis novos, em particular, nos anúncios de empreendimentos, em vez de fotografias é frequente encontrar a planta do imóvel, permitindo retirar outro tipo de informação como a disposição dos diversos espaços, orientação solar e proporções das áreas.

Tratam-se de duas abordagens distintas aparentemente ligadas à qualidade do imóvel ser novo ou usado, mas cujo uso simultâneo poderia contribuir para esclarecer melhor os potenciais compradores.

Um outro aspecto detectado em pesquisas relaciona-se com a falta de uniformidade no conceito de área do imóvel empregue pelos *sites*. Entre as pesquisas analisadas foi possível encontrar critérios de pesquisa por área bruta, por área útil, e ainda simplesmente por área sem qualquer esclarecimento quanto ao critério usado no seu cálculo.

Este facto deriva simplesmente da possibilidade de poderem ser usadas diferentes conceitos de área, previstos na legislação nacional. O art.º 67 do Regulamento Geral de Edificações Urbanas, publicado em 1951, e actualizado em 1975, define os conceitos de área bruta, de área útil e de área habitável, os quais considerando as diferentes definições, segundo Santo (2001), um metro quadrado poderá corresponder a um valor que varia entre oitenta centímetros quadrados e um metro e trinta centímetros quadrados, dependendo apenas da área utilizada como referência.

O uso inconsistente de conceitos é reflexo da aparente ausência de uma prática comum no mercado de imobiliário, levando a situações de ambiguidade e até de imprecisão na informação fornecida.

Existe uma aparente preocupação por parte dos *sites* em simplificar a tarefa de procura dos compradores, dotando os critérios de pesquisa com listas de valores predefinidos, aceites para selecção de uma determinada característica, ao mesmo tempo que asseguram de modo automático o ajustamento consistente das listas de valores de critérios interdependentes.

Tomando como exemplo o critério de pesquisa Concelho, a sua lista de valores predefinidos seleccionáveis em cada momento depende do valor escolhido como Distrito. Sempre que se altera o valor do último critério, o formulário sofre uma actualização da lista dos valores predefinidos, a fim de incorporar a nova relação de Concelhos pertencentes ao Distrito escolhido. O

mesmo se passando com a lista de valores predefinidos apresentados noutros critérios de pesquisa. Nalguns *sites*, este tipo de validação é estendido à quase totalidade dos critérios, fazendo-os depender na sua maioria do tipo de imóvel escolhido. A garantia desta validação, em especial, nas pesquisas com maior número de critérios, evita a repetição de pesquisas e a perda de tempo desnecessários, além de contribuir para obviar a situações de saturação do utilizador, substituindo-o na tarefa de verificação da concordância de valores entre parâmetros de pesquisa.

Um outro tipo de controlo consiste na inibição da selecção de valores em listas predefinidas enquanto o utilizador não efectuar a caracterização de outros critérios. Dando de novo como exemplo a definição do Concelho, nalgumas pesquisas analisadas, este elemento só fica acessível após definição do Distrito. Esta restrição pode contribuir para melhorar o entendimento do utilizador quanto às relações de dependência entre critérios de pesquisa, ajudando-o a entender a sequência pela qual devem ser caracterizados.

Analisadas e feita a comparação de pesquisas do mesmo tipo, disponíveis nos *sites* imobiliários estudados, torna-se evidente a existência de interpretações díspares, feitas pelos *sites* quanto ao que deve ser uma pesquisa de imóveis, tanto do ponto de vista dos critérios de pesquisa que as devem compor, como no tipo de elementos de interface gráfica de utilizador que devem ser empregues em cada critério de pesquisa.

Independentemente da quantidade de informação disponível nas bases de dados dos *sites* e da informação fornecida nas páginas de detalhes dos imóveis, se uma característica de imóvel não pode ser seleccionada usando um critério de pesquisa, então ela será como se não existisse para o utilizador.

A ausência de informação relevante nos *sites*, como a relacionada com aspectos de qualidade de construção, nomeadamente, o isolamento térmico e acústico do imóvel, características que futuro tenderão a assumir um papel de maior relevância na avaliação de imóveis, pode levar ao desperdício de tempo de mediadores e de compradores. A ausência de informação levará a que ambos tenham de realizar muitas mais visitas a imóveis, caso a informação do *site* fosse suficientemente completa, capaz de gerar no comprador um nível de expectativa equiparável ao da satisfação obtida aquando da visita ao imóvel. Quando isto for

alcançado, a visita ao imóvel passará a ser um simples formalismo para confirmar as condições e encerrar o negócio.

Quando se relacionam as pesquisas compostas pelo maior número de critérios de pesquisa com o número global de critérios identificados, verifica-se que as composições das pesquisas estão ainda muito longe de alcançarem o máximo. Este facto é paradoxal quanto às motivações que levam habitualmente as empresas a apostarem na Internet como mais um canal de negócio, onde o sucesso do mesmo depende em grande medida da quantidade, mas sobretudo da qualidade e relevância dos seus conteúdos para os utilizadores.

Inesperadamente, os *sites* de empresas ligadas ao ramo da mediação demonstram não ser tão conservadores quanto o esperado inicialmente, oferecendo pesquisas com composições idênticas e por vezes mais ricas que as de *sites* concorrentes. Os mediadores vêem geralmente a Internet como um veículo de promoção comercial e um originador de negócio, disponibilizando apenas a informação mínima indispensável, e omitindo aquela que possa levar à desintermediação do negócio.

Por outro lado, a grande diversidade de termos empregues, tanto em designações de pesquisas como em critérios de pesquisa, e o recurso a termos expressos noutras línguas, contribuem todos para aumentar a dificuldade de entendimento do seu verdadeiro significado, dando origem a uma situação de falta de clareza generalizada.

IV. O PROBLEMA DE INVESTIGAÇÃO

A Internet apresenta-se hoje como um canal conveniente de acesso ao conhecimento, vista sob a perspectiva de um meio de comunicação, e como uma fonte de conhecimento acessível (Turban et al., 2005), na qual se inserem os *sites* imobiliários.

Estima-se em cerca de 100 mil o universo de compradores de imóveis que consultam anualmente *sites* imobiliários durante o processo de procura de imóveis (INE, 2005, UCI, 2006a). Este número revela o interesse que os *sites* imobiliários despertam nos utilizadores nacionais de Internet²⁰.

No contexto do presente estudo, entende-se por processo de procura como o conjunto de actividades de pesquisa realizadas por um utilizador de *sites* imobiliários, com vista à localização do imóvel, ou conjunto de imóveis que satisfaçam os seus requisitos.

Um *site* imobiliário pode ser considerado uma fonte de conhecimento, usado como instrumento de suporte à decisão de compra e venda de imóveis, facilitando o acesso de compradores e vendedores a informações e conhecimento relevantes sobre a oferta de imóveis e preços praticados. Ao mesmo tempo as ferramentas de pesquisa disponíveis permitem executar uma das funções essenciais da gestão do conhecimento, a localização e a recolha de páginas de imóveis do *site* (Turban et al., 2005).

O segmento de mercado da habitação é aquele que em Portugal assume maior importância, quer pela maior oferta e procura de mercado, quer ainda pelo seu maior peso económico, nomeadamente, no negócio da mediação imobiliária, representando cerca de 88% do seu volume de negócio (UCI, 2006a).

Os *sites* imobiliários dedicam-lhe mais e maior diversidade de serviços e de ferramentas de pesquisa, motivando assim o maior enfoque do presente

²⁰ Segundo dados da Markttest referidos no seu estudo Netpanel – Painel de Cibernautas, em 2006 terão acedido a *sites* imobiliários cerca 847 mil utilizadores, representando cerca 23,7% dos utilizadores de Internet nacionais.

trabalho no estudo do fenómeno da pesquisa de imóveis para habitação em *sites* imobiliários.

A diferenciação de imóveis dentro de uma mesma tipologia é acentuada e depende de múltiplos factores (Santo, 2001). A qualidade percebida de um imóvel assenta na avaliação de características tão diversas quanto a localização, a área, o tipo de acabamentos, o número de estacionamentos, a orientação solar, ou o conforto térmico e acústico, não existindo, por isso, um conceito único de qualidade, mas tantos quantos os factores a que os compradores atribuem valor (Santo, 2002b, Santo, 2002a).

A decisão de compra de um imóvel tem assim subjacente a avaliação de um número infinito de combinações de características, supostamente, mais valorizadas por cada comprador, e que no limite poderá incluir o universo total das características que definem um imóvel.

Inseridos num meio tão vasto e frequentado quanto o da Internet, e tirando partido de uma disponibilidade de 24 horas por dia, os *sites* imobiliários usufruem de um maior potencial de poderem ser visitados por muitas mais pessoas do que qualquer loja real. Estas características conjugadas com outros factores, como uma ampla carteira em anúncios de imóveis (UCI, 2006a) e a disponibilidade de boas ferramentas de pesquisa para a explorar, poderão contribuir para atrair e reter mais utilizadores.

A diversidade de tipos de pesquisa e de composições encontrada nos *sites* estudados evidencia uma preocupação de facilitar a tarefa de pesquisa, disponibilizando ferramentas que se adequem a diferentes necessidades de selecção de informação com que os utilizadores se podem deparar no decurso do processo de procura.

Entre os tipos de pesquisa analisados, distinguem-se fundamentalmente duas abordagens quanto ao método de definição de pesquisas pelo utilizador. A pesquisa estruturada, mais comumente usada pelos *sites* estudados, cuja interface apresenta uma lista de elementos parametrizáveis pelo utilizador, cada um deles dedicado à selecção de uma característica específica de imóveis, e a pesquisa livre com uma interface composta apenas por uma caixa para entrada de dados, usando linguagem natural.

As pesquisas estruturadas são pesquisas paramétricas, cujos resultados obtidos derivam da aplicação simultânea de vários critérios ou parâmetros da pesquisa, definidos pelo utilizador²¹ (Nielsen, 2005). Por exemplo, procurar um apartamento numa determinada freguesia, até 100.000 euros, com 3 quartos no mínimo e 2 casas de banho.

Os tipos de pesquisa estruturada encontrados distinguem-se entre si, sobretudo pela quantidade de critérios de pesquisa que os compõem. Isto implica que cada tipo de pesquisa possui um poder único para seleccionar imóveis. Poder esse que será mais adequado a uma dada etapa do processo de procura, motivo pelo qual os *sites* oferecem diversos tipos de pesquisa, como as pesquisas rápida, avançada ou permanente, procurando satisfazer amplamente as necessidades dos utilizadores.

Os *sites* imobiliários esperam aparentemente que o comprador inicie a sua tarefa de procura usando um tipo de pesquisa mais simples, mudando para um tipo de pesquisa mais complexo assim que se deparar com a perda de capacidade da pesquisa em uso para seleccionar mais características de imóveis.

Isto é consistente com a recomendação de Nielsen (2005), uma pesquisa avançada deve ser considerada como uma opção secundária e só deve ser exibida quando for pedida pelos utilizadores.

A maioria dos *sites* elege a pesquisa rápida como a opção de entrada, localizando-a em zona de destaque na primeira página, que se caracteriza pela reduzida composição de critérios de pesquisa, mas que permite fazer uma primeira triagem de imóveis com base nas características supostamente mais valorizadas pelos compradores.

Esgotada a capacidade de parametrização da pesquisa rápida, caso a selecção de imóveis obtida até então exceda o número de resultados que o utilizador está disposto a analisar em detalhe, é admissível que pretenda dar sequência ao processo de procura, aumentando ainda mais a filtragem de resultados.

A pesquisa avançada é nestas condições a que melhor se adapta à etapa seguinte, dispondo normalmente de um número de critérios de pesquisa capaz

²¹ http://www.usabilityfirst.com/glossary/term_922.txt

de seleccionar qualquer combinação válida de características de imóveis. O utilizador passa assim a dispor de um universo maior de critérios que lhe permitem aumentar a restrição do número de imóveis seleccionados, e simultaneamente seleccionar outras características às quais eventualmente atribui menor valor, mas que deseja igualmente ver contempladas pelo imóvel procurado.

Contudo, e apesar da maior abrangência, a pesquisa avançada será sempre incapaz de solucionar situações de inexistência da oferta de imóveis, situação que pode conduzir o utilizador ao abandono do *site*.

Alguns *sites* procuram mitigar o risco do abandono, incentivando o utilizador a registar no *site* uma pesquisa permanente. O seu funcionamento assenta no compromisso assumido pelo *site* de comunicar ao utilizador por correio electrónico, todos os novos registos de imóveis com características idênticas às procuradas, ocorridos durante o prazo de validade da pesquisa.

A pesquisa permanente pode assim constituir uma forma simples e até eficaz de fidelizar o utilizador, assegurando de modo automático a continuidade do processo de procura, sem exigir esforço e dispêndio de tempo adicionais em novas consultas. Note-se, que as pesquisas analisadas revelaram em geral um poder de selecção de imóveis ligeiramente inferior ao das pesquisas avançadas, podendo induzir no utilizador uma percepção de que a pesquisa permanente está menos habilitada a produzir resultados.

Os *sites* procuram aparentemente proporcionar uma ampla cobertura das necessidades, oferecendo ainda outros tipos de pesquisa, como pesquisa por Referência, de imóveis em Destaque ou Geográficas.

A pesquisa por Referência assume um papel complementar às restantes pesquisas de imóveis, apresentando-se como um meio eficaz de acesso directo e consulta dos detalhes de um imóvel identificado anteriormente, usando apenas como critério de selecção, o código de referência respectivo.

A pesquisa Geográfica, considerando a realidade dos *sites* estudados, afigura-se mais uma variante dos tipos de pesquisa rápida e avançada, diferenciando-se pela interface gráfica de utilizador composta por mapas geográficos.

A pesquisa de imóveis em Destaque, constitui um caso particular no universo das pesquisas analisadas, distinguindo-se pelo facto do utilizador não tomar parte activa na definição dos critérios de selecção. O seu interesse afigura-se limitado, sobretudo para os utilizadores que buscam um tipo de imóvel concreto.

Uma dificuldade típica das pesquisas paramétricas resulta da tendência dos utilizadores em constranger excessivamente a pesquisa, acabando por não obter resultados²² (Nielsen, 2005). Uma pesquisa é como um filtro, cuja abertura dos orifícios pode ser regulada pelo utilizador.

A extensão da relação de características que podem ser usadas na descrição de um imóvel torna difícil a sua memorização pelos utilizadores. Daí que a pesquisa estruturada possa assumir-se como um modelo de pesquisa, funcionando como um catálogo dos critérios de pesquisa às quais podem ser associadas listas de palavras-chave predefinidas, que auxiliarão o utilizador na escolha dos valores de selecção (HHS, 2006) e na formulação dos parâmetros da pesquisa.

Mas será de facto a oferta de tipos de pesquisa diferenciados a solução mais adequada à pesquisa de imóveis? Segundo a HHS (2006), quando existem múltiplos tipos de pesquisa disponíveis, os utilizadores tendem a perder algumas das capacidades de pesquisa.

Supostamente a polivalência resultante da reunião de todos os critérios de pesquisa numa única opção, deveria conferir ao utilizador a aptidão para pesquisar imóveis, usando uma qualquer combinação válida de características, afigurando-se uma solução abrangente e menos exigente do ponto de vista da aprendizagem.

A pesquisa livre, por seu turno, afigura-se também adequada à pesquisa de imóveis, conforme experiência feita num dos *sites* estudados, embora ela não estivesse integrada com as demais pesquisas estruturadas.

Comparativamente, a pesquisa estruturada apresenta vantagem nalguns aspectos, permitindo evitar os erros comuns que podem ocorrer numa pesquisa livre, como erros de ortografia, espaços extras, pontuação alternativa, ou

²² http://www.usabilityfirst.com/glossary/term_922.txt.

utilização abusiva do plural (HHS, 2006). Por outro lado, a pesquisa livre apresenta a virtude de permitir o uso de linguagem natural, a forma de comunicação mais adaptada ao ser humano, conferindo-lhe maior flexibilidade e liberdade no emprego de termos de pesquisa, mas que requerem dos motores de busca maiores capacidades, nomeadamente, deduzir o contexto de uma pesquisa com base em poucas palavras.

A propósito de um conhecido motor de busca, Batelle (2005) citando um relatório da Majestic Research de Junho de 2004, afirma que 50% das consultas na Internet usam duas a três palavras, 20% usam apenas uma, e somente 5% empregam mais de seis palavras, evidenciando a intenção dos utilizadores quererem obter rapidamente resultados usando poucas palavras. Nielsen (2001) referindo-se a um outro estudo sobre a pesquisa em *sites*, aponta para uma média de duas palavras usadas em cada pesquisa.

No âmbito de um *site* imobiliário, o desafio não está na dedução do contexto da pesquisa em si, mas antes na dedução do contexto dos termos ou frases relacionados com as características de imóveis catalogadas na base de dados. A capacidade de inferência do processador de pedidos de pesquisa dependerá assim da riqueza do léxico que estiver apto a interpretar, incluindo as diferentes acepções atribuíveis a um mesmo item.

1. HIPÓTESES DE INVESTIGAÇÃO

Dos argumentos apresentados anteriormente decorrem naturalmente três questões:

Pode uma opção de pesquisa estruturada, resultante da unificação do poder de selecção presente nos diversos tipos de pesquisa analisados, pesquisar imóveis adequadamente?

É possível identificar imóveis, usando exclusivamente o método de pesquisa livre?

Podem os métodos de pesquisa estruturada e livre ser reunidos numa mesma opção de pesquisa, tirando partido das qualidades de ambos?

Supostamente, a possibilidade de poder seleccionar uma qualquer combinação válida de características de imóveis usando apenas uma opção de

pesquisa apresenta vantagens. Os utilizadores podem realizar um ciclo completo de pesquisas de imóveis sem necessitar de o interromper para mudar de tipo de pesquisa, satisfazendo qualquer necessidade de procura e fazendo um menor esforço de aprendizagem.

Na perspectiva dos utilizadores o interesse de um sistema é avaliado sobretudo por um dos atributos de qualidade fundamentais, a utilidade. Segundo Nielsen (2003) a utilidade refere-se à funcionalidade do desenho, ou seja, se ele faz aquilo que os utilizadores precisam. Nesse pressuposto formulou-se a seguinte hipótese:

Hipótese 1: A oferta de uma única opção de pesquisa adequa-se à procura de imóveis em *sites* imobiliários.

Considerando as características da pesquisa livre, em particular, a possibilidade de usar linguagem natural na formulação de pesquisas, espera-se que os utilizadores revelem maior preferência por este método, nesse sentido, definiu-se a hipótese:

Hipótese 2: Os utilizadores manifestam maior apetência por pesquisas que aceitam linguagem natural em detrimento de pesquisas estruturadas.

Admitindo que os métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre possuem características distintas, a reunião de ambas numa mesma opção deveria proporcionar uma maior abrangência das preferências dos utilizadores de *sites* imobiliários, motivando assim a formulação da seguinte hipótese:

Hipótese 3: Os métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre complementam-se quando reunidos numa mesma opção de pesquisa de imóveis.

O encadeamento de tipos de pesquisa proposto por alguns dos sites estudados, partindo da opção mais simples para a mais complexa, deixa antever a possibilidade do número de critérios empregues pelos utilizadores nas pesquisas realizadas aumentar à medida que evoluem ao longo do processo de procura. A verificação desta ocorrência contribuirá para um aumento da utilidade de uma opção de pesquisa única, levando assim à definição da hipótese:

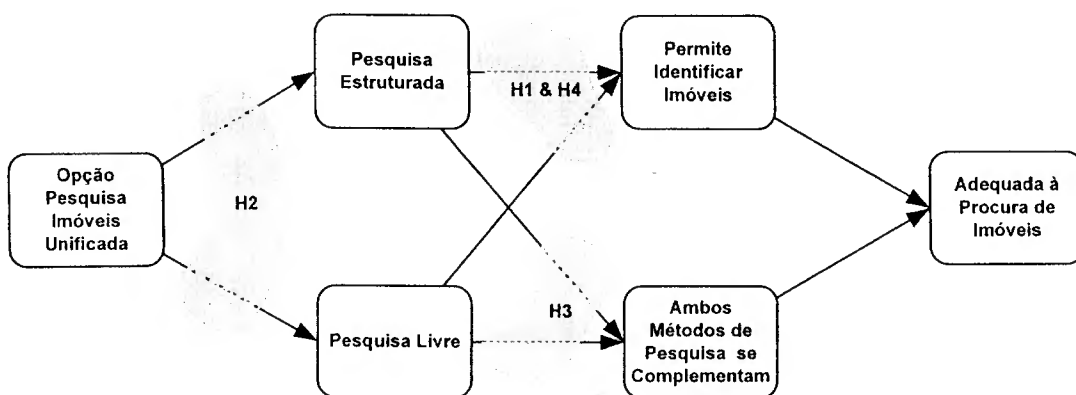
Hipótese 4: O número de critérios definidos pelo utilizador num ciclo de pesquisas de imóveis aumenta progressivamente com o número de pesquisas realizadas.

V. METODOLOGIA

1. MODELO DE INVESTIGAÇÃO

As hipóteses colocadas anteriormente conduzem assim ao modelo de investigação representado pela Figura 40.

Figura 40. Modelo de Investigação.



No pressuposto de que o uso isolado ou encadeado de variados tipos de pesquisa estruturada permitem identificar imóveis, uma opção resultante da unificação dessas pesquisas pode permitir também identificar imóveis.

Se à opção anterior for adicionada ainda uma interface que facilite o método de pesquisa livre, dotada de capacidade de selecção idêntica à anterior, espera-se que a nova opção continue a revelar-se apta a identificar imóveis, tirando partido da complementaridade das qualidades dos dois métodos, e da maior abrangência de preferências e necessidades de utilizadores que é facultada.

A integração dos aspectos, aptidão para identificar imóveis e complementaridade de qualidades, enquanto factores de avaliação da utilidade da opção de pesquisa, podem constituir uma forma de prever a adequação da opção de pesquisa de imóveis unificada (OPIUn) à procura de imóveis em *sites* imobiliários.

2. DESENHO DA EXPERIÊNCIA

O modelo proposto anteriormente foi usado numa experiência que implicou a concepção, desenvolvimento e implementação de um protótipo da OPIUn integrada num *site* imobiliário concebido especialmente para o efeito.

A experiência pressupôs a existência de participantes que realizaram pesquisas e selecção de imóveis, tendo por base três cenários de procura de imóveis e ainda a recolha de dados durante e após a sua realização.

2.1. Universo

Considerou-se como universo de utilizadores, todos os compradores de imóveis que usam a Internet como fonte de informação para a procura de imóveis.

A fim de limitar o campo da investigação e assegurar uma maior uniformidade das condições da experiência, o seu âmbito circunscreveu-se à procura de apartamentos para habitação, localizados no Concelho de Lisboa.

2.2. Participantes

O protótipo foi submetido à experiência de utilizadores recrutados entre estudantes universitários que frequentaram cursos de mestrado e de pós-graduação no Instituto Superior de Economia e Gestão (ISEG).

Os convites para participação na experiência foram endereçados individualmente por correio electrónico através dos serviços administrativos do ISEG. Ao todo foram feitos 1.252 convites, incluindo as instruções e código individual de acesso ao protótipo, alojado num servidor Web do ISEG, acessível a todos os participantes através da Internet²³.

2.3. Procura de Imóveis

Para estudar o problema exposto foi então criada uma situação experimental, na qual os participantes executaram a procura de imóveis de acordo com requisitos previamente estabelecidos.

A experiência implicava a realização de pesquisas de imóveis com base em três cenários propostos, sendo-lhes pedido para em cada um deles assumirem o papel de um suposto comprador e procurar identificar o imóvel que mais se ajustasse aos requisitos pedidos.

Os dois primeiros cenários tinham por objectivo estimular a experimentação e a aprendizagem de cada um dos métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre, com vista à execução do terceiro.

Por sua vez, o terceiro teve por objectivos avaliar a percepção da aptidão de ambas as pesquisas para identificar imóveis e a preferência dos utilizadores por um dos métodos de pesquisa, e ainda a complementaridade dos dois métodos.

No primeiro cenário, os participantes deviam usar o método de pesquisa estruturada para procurar um apartamento em estado novo, localizado em zona de boa qualidade urbanística e com estacionamento para dois automóveis, destinado a uma família constituída por um casal e dois filhos de ambos os sexos.

No cenário seguinte foi pedido aos participantes para, usando o método de pesquisa livre, procurarem um apartamento em bom estado de conservação, localizado na proximidade do centro da cidade de Lisboa e de transportes públicos, destinado a um jovem casal.

Por fim, no último cenário, os participantes tiveram de procurar um apartamento bem equipado, com um quarto, um lugar de garagem e bom enquadramento exterior, usando um dos métodos de pesquisa à sua escolha.

3. INSTRUMENTO DE PESQUISA

O presente estudo suportou-se num protótipo da OPIUn, integrado num *site* imobiliário concebido especialmente para o efeito, e num questionário, com vista a medir a adequação da nova proposta à procura de imóveis em *sites* imobiliários.

²³ <http://pascal.iseg.utl.pt/~opiun>.

3.1. Protótipo

A experimentação do protótipo implicou a criação de uma base de dados de imóveis e a sua integração no *site* imobiliário, procurando recriar um ambiente tão próximo da realidade quanto possível.

3.1.1. Concepção do Protótipo

O estudo dos *sites* imobiliários permitiu identificar no conjunto das pesquisas analisadas cerca de 104 critérios distintos. Um número significativamente superior ao da pesquisa analisada que apresentou maior diversidade, composta por 60 critérios.

O tempo limitado levou a que se optasse por conceber uma versão reduzida do protótipo da OPIUn, com vista a simplificar e abreviar as tarefas de concepção, desenvolvimento e implementação, todas elas da responsabilidade do autor.

Nessa perspectiva, foi concebida uma versão da OPIUn composta pelos critérios de pesquisa aplicáveis somente a apartamentos para habitação. Admitindo-se que parte dos resultados obtidos possam ser generalizáveis a outros tipos de imóveis.

Assim, com base nos dados relativos aos tipos de pesquisa analisados, construiu-se uma opção de pesquisa composta por cinquenta e sete critérios aplicáveis somente a imóveis do tipo apartamento (APÊNDICE).

O desenho da interface gráfica de utilizador do protótipo baseou-se em informações extraídas da literatura e em documentação publicada no *site* do W3C²⁴.

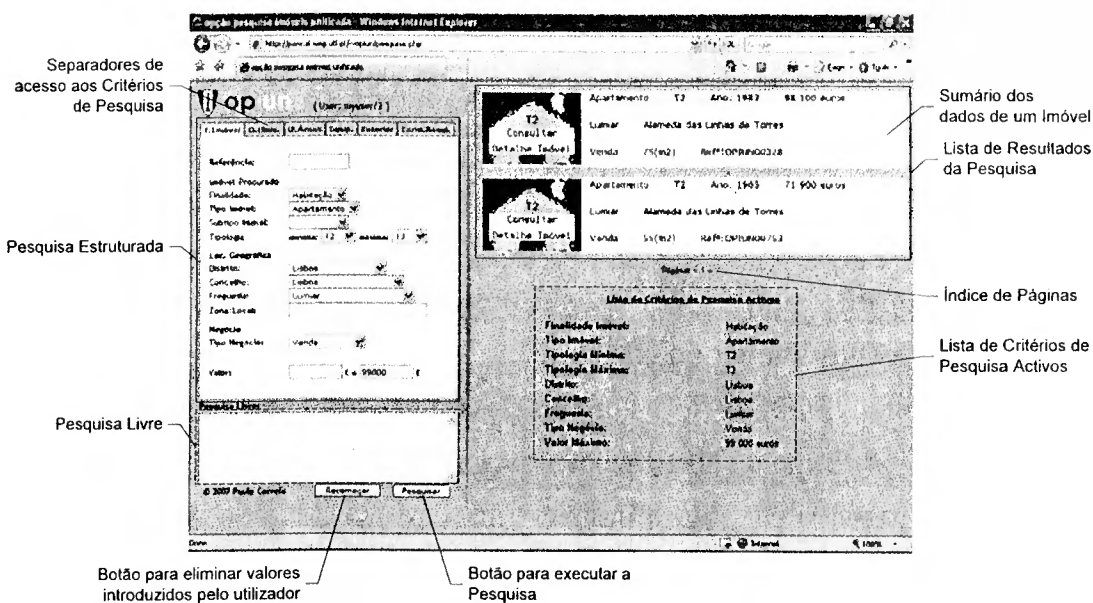
Segundo Nielsen (2001) e a HHS (2006) a pesquisa em *sites* deverá estar disponível em todas as páginas para facilitar o regresso do utilizador à pesquisa, sempre que sinta necessidade de a reformular e voltar a executá-la.

Optou-se assim por um desenho que fixou sobre o lado esquerdo do ecrã a interface de utilizador da OPIUn, permitindo mantê-la permanentemente

²⁴ W3C, World Wide Web Consortium, disponível na Internet em www.w3.org.

visível e acessível ao utilizador, deixando livre a área do lado direito para a apresentação dos resultados das pesquisas (Figura 41).

Figura 41. Desenho da Página de Internet da OPIUn.



Nilsen (2001) afirma também que os melhores desenhos oferecem pesquisas simples na página principal, atribuindo menor relevância à pesquisa avançada, e exibindo-a somente quando pedida pelos utilizadores (Nielsen, 2005).

O objectivo principal da proposta consiste em oferecer uma única opção de pesquisa. No entanto, a criação de uma pesquisa constituída por um tão elevado número de elementos pode induzir no utilizador uma percepção de maior complexidade e de consumo de tempo.

A solução encontrada procura conciliar a recomendação de Nielsen com o objectivo a que se propôs este trabalho. A lista de critérios foi repartida em seis grupos de menor dimensão, de acordo com o contexto em que se aplicavam. Visualmente foram criados separadores aos quais foram atribuídas designações que permitiam o utilizador deduzir o seu conteúdo.

Em cada momento é apresentado somente um grupo de critérios de pesquisa, dispostos por ordem decrescente de importância – deduzida a partir dos tipos de pesquisa analisados. A definição de qualquer critério de pesquisa que não se encontre visível, implicava a identificação e selecção do separador que o continha – este aspecto poderia de início constituir um factor de

dificuldade para utilizadores inexperientes, que se esperava poder ser colmatado pela mais rápida aprendizagem.

A disposição dos separadores obedeceu também a uma ordem decrescente de importância dos grupos de critérios, começando por incluir no primeiro separador os critérios de maior relevância e mais comumente empregues em pesquisas rápidas pelos *sites* imobiliários analisados.

Esperava-se com a disposição proposta poder corresponder às expectativas de dois tipos de utilizadores: aqueles que visitam o *site* pela primeira vez, e que estão a iniciar um processo de procura, possivelmente realizando as primeiras pesquisas com base apenas nos critérios de pesquisa disponíveis no primeiro separador, e os que pretendiam simplesmente repetir ou dar continuidade a um ciclo de pesquisas, já iniciado anteriormente, sendo neste caso expectável que queiram usar muitos mais critérios do que os utilizadores principiantes.

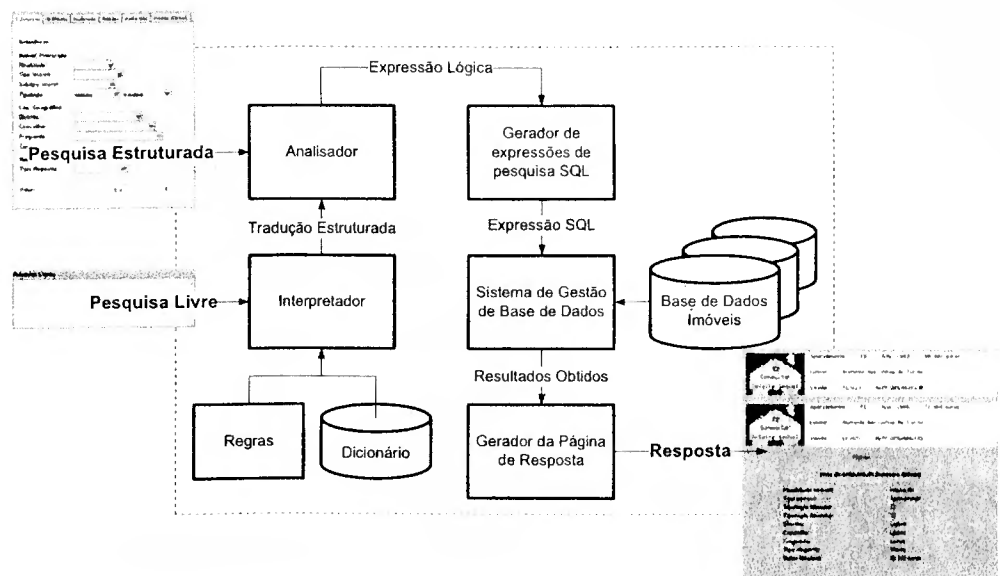
A concentração de todos os critérios numa única opção permite a adição progressiva de novos critérios sem nunca ter de interromper o ciclo de pesquisas para mudar de tipo de pesquisa.

Como interface de utilizador para a componente de pesquisa livre do protótipo recorreu-se a uma caixa de texto de grandes dimensões, com vista a acomodar a entrada de longas cadeias de texto livre.

Para tratar os pedidos de pesquisas dos utilizadores, a OPIUn suportou-se num conjunto de módulos de software residentes no servidor Web, responsáveis pela execução das várias funções representadas na Figura 42.

Todos os pedidos de pesquisa de imóveis são primeiramente processados e validados pelo analisador e entregues de seguida ao gerador de expressões de pesquisa em SQL para que execute o pedido de selecção de registos de imóveis ao SGBD. Os resultados obtidos são então entregues ao módulo de gerador de páginas que constrói e transmite a página de resposta ao cliente.

Figura 42. Processador de Pedidos de Pesquisa.



As pesquisas livres são objecto de tratamento prévio à tarefa de validação pelo analisador, com vista à tradução da expressão em linguagem natural numa estrutura de dados equivalente à da pesquisa estruturada. Essa função é assegurada pelo módulo interpretador, seguidamente descrito.

Os processadores de pesquisa de base de dados em linguagem natural são possivelmente o tipo de interface em linguagem natural mais simples de construir, pois os dados usados na interpretação de pedidos estão limitados ao conteúdo da base de dados (Frost, 2006).

As interfaces em linguagem natural para bases de dados são sistemas que permitem aceder à informação armazenada numa base de dados através de pedidos escritos, expressos numa linguagem natural (Androutsopoulos et al., 1995), por exemplo o Português. Este tipo de sistemas assume o papel de um tradutor que assegura a conversão de pedidos do utilizador em linguagem natural na linguagem do sistema de gestão da base de dados.

Entre os diversos tipos de arquitectura mencionados por Androutsopoulos (1995), a arquitectura *Pattern Matching* – reconhecimento de padrões – é aquela que melhor se adequa a domínios de aplicação limitados, como o do protótipo proposto que se circunscreve à informação de caracterização de imóveis, proporcionando geralmente um bom desempenho.

A principal vantagem deste tipo de abordagem reside na sua simplicidade, não necessitando de módulos elaborados de análise e de interpretação interactivas, sendo por isso de mais fácil implementação.

O processador de linguagem natural concebido para a experiência recorre assim a técnicas de comparação de padrões, tratando de um modo simplificado os problemas linguísticos relacionados com a análise morfológica, sintáctica e semântica das frases.

O sistema proposto possui características de um sistema pericial. A tradução dos pedidos em linguagem natural em expressões de pesquisa SQL, com base no reconhecimento de palavras-chave, assenta fundamentalmente num dicionário e no módulo de interpretação – o equivalente a uma base de conhecimento e um motor de inferência de um sistema pericial (Palma-dos-Reis, 1999, Turban et al., 2005).

A representação do conhecimento assenta numa tabela de decisão, composta pelos atributos de imóveis e pelos valores possíveis que cada um deles pode assumir, com base nos quais são inferidas as expressões de pesquisa em SQL e obtida a lista de imóveis procurados pelo utilizador.

Cada entrada no dicionário pode ser constituída por uma palavra isolada, como “estacionamento”, ou por uma composição de palavras com um significado específico, por exemplo “casa de banho”.

O léxico do dicionário inclui apenas termos que possam ser partilhados pelos dois métodos de pesquisa estruturada e livre, visando proporcionar uma percepção de poder de selecção e de desempenho idênticos, e evitar o enfiamento da avaliação dos participantes na experiência.

O processo de inferência faz a pesquisa na base de conhecimento, usando regras de reconhecimento de padrões, e decide quais as regras que devem ser analisadas ou ignoradas e qual o atributo que deve ser escolhido.

O módulo de interpretação vê cada pedido como uma sequência de palavras separadas por um espaço, se ela contiver a palavra-chave “apartamento”, o módulo deve procurá-la no dicionário e identificar que o termo corresponde a um valor do atributo “tipo de imóvel”, devendo então localizar na base de dados todos os imóveis do tipo apartamento.

Supondo ainda que a seguir ao termo anterior se encontra a sequência “com 100 metros quadrados”, o sistema deve reconhecer que se trata de um novo valor correspondente ao atributo “área do imóvel”, devendo então localizar na base de dados todos os imóveis do tipo apartamento com uma área igual a 100 metros quadrados.

O funcionamento do interpretador assenta no método de controlo de inferência *Forward Chaining* usado em sistemas periciais baseados em regras. O método analisa primeiro a parte de uma regra IF, se a condição se verificar, então a regra é escolhida para derivar a conclusão. Mas, se a conclusão derivada não é a final, então é usada como um novo facto para comparar com a condição IF de outras regras, a fim de encontrar uma conclusão mais adequada. Este processo continua até que seja encontrada uma solução final (Turban et al., 2005).

3.1.2. Desenvolvimento do Protótipo

Prevendo-se dificuldade em obter dados reais de imóveis tanto em número razoável como de todos os atributos necessários à sua caracterização requeridos pela OPIUn, optou-se pelo recurso a dados de imóveis fictícios. Os dados foram gerados aleatoriamente, com recurso a programação concebida para o efeito. As regras usadas na construção dos dados (APÊNDICE) basearam-se em estatísticas e informações extraídas em *sites* imobiliários, no Regulamento Geral de Edificações Urbanas (INCM, 1979), e ainda em recomendações feitas por peritos em avaliação de imóveis.

A implementação do *site* e do protótipo suportou-se em software de código aberto de uso livre, composto pelo sistema operativo *Linux*, o sistema gestor de base de dados *PostgreSQL*, e pelo servidor de páginas *Apache*. Na programação das páginas foram usadas as linguagens *XHTML*, *PHP* e *JavaScript*. Foram ainda usadas técnicas de *Ajax*²⁵ – *Asynchronous JavaScript and XML* – para actualização dinâmica de tabelas de valores predefinidos associadas a critérios da pesquisa.

²⁵ [http://pt.wikipedia.org/wiki/AJAX_\(programa%C3%A7%C3%A3o\)](http://pt.wikipedia.org/wiki/AJAX_(programa%C3%A7%C3%A3o)).

A base de dados do protótipo é composta pela tabela de imóveis e por tabelas auxiliares contendo valores predefinidos, associados aos critérios de pesquisa.

A base de dados incluía ainda duas outras tabelas. Uma destinada ao registo de palavras-chave não identificadas pelo módulo interpretador, empregues pelos participantes nas pesquisas livres realizadas durante a experiência, e uma outra destinada ao registo de eventos ocorridos durante a realização da experiência. Esta última tabela serviu como meio de recolha de dados sobre a composição das pesquisas realizadas pelos participantes durante a experiência, a fim de testar a quarta hipótese de investigação.

3.1.3. Implementação do Protótipo

Com vista a assegurar o acesso ao protótipo via Internet, foi implementado um *site* provisório, alojado num servidor de páginas do Centro de Informática do ISEG, proporcionando assim um acesso mais amplo.

3.2. Questionário

Foram adoptados dois métodos de recolha de dados quantitativos que permitissem testar adequadamente as hipóteses de investigação. O primeiro deles teve lugar no decorrer da experiência e consistiu no registo das pesquisas realizadas pelos participantes durante a experiência, com vista ao estudo os critérios de pesquisa utilizados, e o segundo consistiu num questionário respondido pelos participantes após a realização da experiência, como ferramenta fundamental para medir a adequação da OPIUn.

O questionário encontrava-se dividido em cinco secções (APÊNDICE). A primeira secção destinava-se a servir de guião à realização da experiência e ao registo dos resultados alcançados pelos participantes em cada um dos três cenários de procura de imóveis propostos, enquanto as restantes quatro secções se destinavam à recolha de dados sobre o perfil dos participantes, avaliação independente e comparativa dos dois métodos de pesquisa.

Na primeira secção, era pedido aos participantes para indicarem em cada cenário de procura o código de referência do imóvel escolhido e o grau de

satisfação dos requisitos do imóvel procurado, classificado numa escala de Likert com cinco pontos, variando de “não satisfaz nenhum requisito” (1) até “satisfaz todos os requisitos” (5). No caso particular do terceiro cenário era ainda pedido aos participantes para que indicassem o método de pesquisa que haviam usado.

A segunda secção destinou-se à recolha de informação pessoal dos participantes, como nome, profissão, contacto pessoal e endereço de correio electrónico, e de dados sobre a experiência anterior com *sites* imobiliários. Aos participantes que afirmavam já ter visitado *sites* imobiliários era pedido para seleccionarem os motivos dessas visitas e os *sites* imobiliários que haviam visitado anteriormente.

As duas secções seguintes, a terceira e a quarta, destinaram-se à recolha de dados sobre a avaliação dos participantes relativa aos métodos de pesquisa estruturada e livre, respectivamente. Ambas as secções apresentavam um primeiro conjunto de seis afirmações que os participantes deveriam classificar com base numa escala de avaliação com cinco pontos, variando de “discordo totalmente” (1) até “concordo totalmente” (5). Estas seis afirmações tinham por objectivo obter uma medida da percepção adquirida pelos participantes relativamente às qualidades das pesquisas de imóveis analisadas que se supunham poder ser afectadas pela OPIUn.

A terceira secção, incluía ainda uma afirmação relativa à quantidade de critérios de pesquisa que compunha a OPIUn, pedindo-se aos participantes para a classificarem, usando uma escala de avaliação, variando de “muito reduzido” (1) a “muito elevado” (5). Na mesma secção foi também apresentada uma lista de quatro sugestões de melhoria, pedindo-se aos participantes para assinalarem aquelas que do seu ponto de vista deveriam ser aplicadas. No caso do participante considerar como melhoria, a possibilidade da pesquisa incluir outros critérios, pedia-se que os enumerasse até ao limite máximo de três.

No final das duas secções era pedido para classificarem a afirmação: “globalmente, a opção de pesquisa (estruturada/livre²⁶) é”, numa escala de “muito má” (1) até “muito boa” (5). Esta afirmação visava medir a avaliação

²⁶ De acordo com a secção.

global de cada método de pesquisa e correlacioná-la com o grau de satisfação de requisitos alcançado em cada um dos cenários de procura.

Na quinta secção, foi apresentada uma lista de sete características, pedindo-se aos participantes para assinalarem qual dos métodos de pesquisa, estruturado, ou livre, assumia mais cada uma delas. Esta variável visou identificar as características que mais caracterizam cada um dos métodos de pesquisa.

Foi ainda incluída uma última afirmação, com vista a medir a percepção dos participantes relativa à “complementaridade dos métodos de pesquisa”.

O questionário incluía ainda espaços dedicados a comentários. Na terceira e na quarta secção, foram incluídos espaços para os participantes indicarem aspectos que mais e menos haviam apreciado em cada um dos métodos de pesquisa. Na última secção foi incluído um outro espaço reservado a comentários genéricos.

O questionário apresentava-se no formato Excel e foi distribuído aos participantes através do próprio *site* onde se encontrava alojado o protótipo. Para o obter os participantes deveriam descarregá-lo a partir de uma hiperligação disponível na página inicial. Todas as indicações para o realizar, assim como os códigos de acesso ao *site* haviam sido fornecidos previamente, juntamente com o convite para participação na experiência.

No final era pedido aos participantes para devolverem e endereçarem o questionário com as respostas para o endereço de correio electrónico do autor. A realização da experiência e recolha de dados decorreu durante o período de 27 de Julho a 12 de Setembro de 2007. Os questionários devolvidos foram submetidos a um processo automático de validação e armazenamento das respostas numa base de dados para posterior tratamento e análise estatística.

A forma encontrada para distribuir o questionário e receber as respostas dos participantes, afigurou-se como um meio expedito, rápido e conveniente, embora cientes de que o processo representava um desafio em conseguir através de um convite por via electrónica captar a atenção e a disponibilidade dos convidados para, dispondo dos seus próprios meios, participarem numa experiência de livre vontade, e sem qualquer tipo de recompensa.

As variáveis independentes e dependentes definidas encontram-se descritas nos quadros do APÊNDICE.

3.3. Validade da Experiência

A validade da experiência foi aferida previamente por um grupo restrito de utilizadores, com vista à detecção e rectificação de deficiências de funcionamento ou de necessidades de melhoria.

4. PROCEDIMENTOS DA EXPERIÊNCIA

O facto do protótipo poder ser acedido através da Internet permitiu aos participantes realizar a experiência, em local à sua escolha, no momento mais conveniente, e usando os seus próprios meios, como computador, software e acesso à Internet. Admitindo-se por esse motivo que a realização da experiência em condições idênticas àquelas em que os participantes realizam habitualmente as suas próprias tarefas possa contribuir para reforçar a validade externa da experiência.

A realização da experiência obedeceu à seguinte sequência de procedimentos:

1. Primeiramente, os participantes acederam ao *site* do protótipo através de uma ligação à Internet, usando o endereço de Internet²⁷ e os códigos de acesso pessoais fornecidos juntamente com o convite.
2. Após a autenticação dos códigos de acesso ao *site*, era apresentada a página do protótipo, donde os participantes descarregaram e guardaram no próprio computador uma cópia do ficheiro, em formato Excel, com as instruções para a realização da experiência e o questionário.
3. Para iniciar a experiência os participantes necessitavam de abrir o ficheiro, ler a explicação sobre os objectivos da experiência e funcionamento do protótipo, e indicar o código de utilizador atribuído, devendo no final passar à secção seguinte, a fim de iniciar a experiência, seguindo as indicações pela sequência apresentada.

²⁷ <http://iseg.utl.pl/~opiun>.

4. Na secção seguinte encontravam-se descritas instruções e orientações consideradas necessárias para a execução dos três cenários de procura de imóveis. Em cada cenário os participantes tinham de procurar um imóvel que melhor se adequasse aos requisitos especificados. No primeiro cenário os participantes deviam procurar o imóvel usando a pesquisa estruturada, no seguinte deviam procurar um segundo imóvel usando a pesquisa livre, e no último deviam procurar um imóvel usando um dos dois métodos de pesquisa à sua escolha.
5. No final de cada cenário de pesquisa, os participantes preenchiam o código de referência do imóvel seleccionado e indicavam o grau alcançado de satisfação de requisitos.
6. A experiência terminava com o preenchimento das restantes secções do questionário. Este questionário teve por objectivo a recolha de informações sobre as percepções dos participantes em relação ao desempenho de cada uma dos métodos de pesquisa.
7. No final, depois de preenchido os participantes devolviam o questionário para o endereço de correio electrónico do autor.

VI. RESULTADOS

Este capítulo apresenta os resultados alcançados no teste das hipóteses de investigação, obtidos através da realização da experiência descrita anteriormente.

1. TRATAMENTO ESTATÍSTICO

Como ferramenta para tratamento dos dados obtidos através da realização da experiência foi usado o programa estatístico SPSS.

O conjunto dos dados obtidos inclui dados relativos à caracterização dos participantes e à medição das variáveis dependentes do modelo de investigação resultante da realização da experiência e das respostas ao questionário (APÊNDICE).

Parte significativa dos dados obtidos resultou das respostas ao questionário, cujas questões foram avaliadas com base numa escala de avaliação, ordenada de um a cinco. Por se tratar de uma escala reduzida, optou-se pela apresentação dos resultados com base no valor das proporções observadas em cada ponto da escala, adoptando-se o valor da Mediana como medida de tendência central de distribuição das variáveis da amostra.

Com vista a seleccionar as técnicas estatísticas mais adequadas, foi efectuado o estudo da normalidade da distribuição dos dados de cada variável, recorrendo ao teste de Kolmogorov-Smirnov. Os resultados, a um nível de confiança de 95%, não permitiam admitir a normalidade da distribuição de probabilidade para todas as variáveis, tendo-se optado pela aplicação de testes não paramétricos seguidamente descritos.

1.1. Medição da associação linear

Para medir o grau de associação linear entre duas variáveis ordinais, optou-se pelo cálculo do coeficiente de correlação de Spearman (ρ). Este coeficiente é calculado com base na ordem das observações em vez do valor observado, não exigindo a normalidade das duas populações, não sendo sensível

a assimetrias da distribuição nem à presença de *outliers*. O coeficiente pode assumir valores no intervalo $[-1, 1]$, onde o sinal indica a direção da relação, negativa ou positiva, respectivamente. O valor absoluto do coeficiente de correlação indica a força da associação entre as duas variáveis, o qual quanto maior for, mais forte será a associação linear entre as variáveis. O valor nulo implica a inexistência de associação linear. Para testar a significância do valor obtido, e verificar se ele é diferente de zero, ou seja, se existe associação linear entre as duas variáveis, deverá ser testada $H_0: \rho = 0$, contra a alternativa unilateral $H_1: \rho > 0$, para um nível de confiança de 95%, rejeitando-se H_0 , se valor-p $< 0,05$.

1.2. Comparação de medidas de tendência central em amostras emparelhadas

O teste do sinal de Wilcoxon permite testar a hipótese nula da igualdade de localizações centrais (mediana) de duas variáveis em amostras emparelhadas. O teste mede as diferenças entre duas variáveis, através da ordenação da amplitude dessas diferenças. A hipótese nula a testar é então $H_0: med_a = med_b$, contra a alternativa unilateral $H_1: med_a \neq med_b$, para um nível de confiança de 95%, rejeitando-se H_0 , quando valor-p $< 0,05$.

1.3. Comparação de medidas de tendência central em amostras independentes

O teste de Mann-Whitney permite testar a hipótese nula da igualdade de localizações centrais (mediana) de duas variáveis de amostras independentes. O teste mede as diferenças entre duas variáveis, através da ordenação da amplitude dessas diferenças. A hipótese nula a testar é então $H_0: med_a = med_b$, contra a alternativa unilateral $H_1: med_a \neq med_b$, para um nível de confiança de 95%, rejeitando-se H_0 , quando valor-p $< 0,05$.

2. ANÁLISE DE RESULTADOS

Ao todo foram convidados 1.252 sujeitos, 489 (39%) do sexo feminino e 763 (61%) do sexo masculino.

A base de dados do *site* dispunha de 1.000 imóveis do tipo apartamento, localizados exclusivamente no Concelho de Lisboa.

Ao protótipo acederam 268 sujeitos, representando cerca de 21% do total dos convites enviados, tendo respondido ao questionário 81 participantes, cerca de 30% do total dos sujeitos que acederam ao protótipo.

Admite-se que a diferença significativa entre o número de convites e o número de respostas obtidas, possa derivar do facto da experiência ter decorrido durante um período em que os convidados se encontravam maioritariamente de férias de Verão.

Em todo o caso o número de respostas obtidas permite extrair conclusões, embora assumindo uma posição conservadora quanto à sua generalização, dada a pouca representatividade da amostra.

2.1. Análise de Resultados – Variáveis Independentes

No conjunto dos 81 respondentes, 50 (62%) eram do sexo masculino e 31 (38%) do sexo feminino, verificando-se ter havido uma participação na experiência em proporções idênticas às dos convites endereçados a sujeitos de um e de outro sexo.

Os participantes desenvolviam actividades profissionais em áreas de engenharia, informática, gestão, economia, bancária, consultoria, ensino, comercial, com excepção de dois participantes que não possuíam ocupação profissional.

Com a excepção de seis, todos confirmaram ter já visitado anteriormente *sites* imobiliários (Quadro 5).

Quadro 5. *Experiência Anterior com Sites Imobiliários*

Visitou <i>sites</i> imobiliários	Frequência (n=81)	%
Sim	75	93
Não	6	7

Os que afirmaram já ter visitado *sites* imobiliários, manifestaram de forma destacada como motivo principal das visitas a consulta de imóveis para venda (Quadro 6).

Quadro 6. Motivos das Visitas a Sites Imobiliários.

Motivo da visita	Frequência (n=75)	%
Consultar imóveis em venda	63	84
Actualizar conhecimento do mercado	31	41
Por curiosidade	21	28
Registar anúncio de imóvel	17	23
Outro	4	5

Entre os participantes que assinalaram Outro motivo, foram mencionados motivos profissionais, procura de imóveis para arrendamento, e pesquisa no âmbito de trabalhos académicos.

Os participantes manifestaram uma clara preferência pela consulta de *sites* associados a empresas de mediação (Quadro 7), em detrimento dos *sites* de terceiros, estes valores são consistentes com os resultados do estudo Netpanel – Painel de Cibernautas (Marktest, 2007).

Quadro 7. Sites Imobiliários mais Visitados pelos Respondentes.

Sites visitados	Frequência (n=75)	%
Remax	60	80
Era	59	79
Bpiimobiliario	49	65
Casa.sapo	42	56
Lardocelar	37	49
Comprarcasa	22	29
Casa.iol	16	21

2.2. Análise de Resultados – Variáveis Dependentes

2.2.1. Pesquisa Estruturada

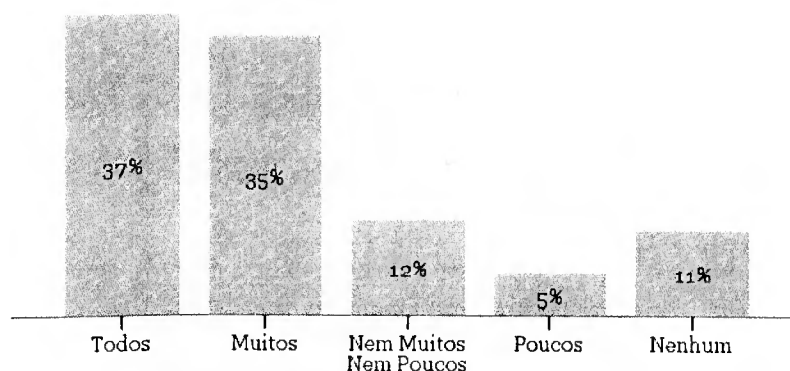
No primeiro Cenário os participantes deviam usar a pesquisa estruturada para procurar um imóvel com os requisitos descritos na primeira secção do

questionário (APÊNDICE), de forma a seleccionarem um imóvel entre os quinze potenciais alvos disponíveis na base de dados do *site*.

No final da experiência, 23% (19) participantes haviam identificado imóveis pertencentes ao conjunto alvo, 52% (42) propuseram outros imóveis que possuíam algumas das características especificadas, e 4% (3) manifestaram não ter tido sucesso algum. Relativamente aos restantes 21% (17) participantes, não foi possível determinar esta informação.

O valor da medida de tendência central do “Grau de satisfação dos requisitos” obtido neste Cenário (Mediana=4, n=75), revela que os participantes tiveram uma percepção de que haviam encontrado um imóvel ajustado às especificações dadas (Figura 43).

Figura 43. Grau de Satisfação de Requisitos da Pesquisa Estruturada.



Cerca de 37% dos participantes afirmaram ter identificado um imóvel que satisfazia totalmente os requisitos do imóvel procurado, um valor 18pp. superior ao valor da proporção de participantes que conseguiram identificar imóveis alvo.

As seis qualidades da pesquisa estruturada que se admitiam poderem ser afectadas pela OPIUn apresentam todas Medianas com valor igual a quatro (Quadro 8), podendo-se assim concluir que foram preservadas.

Quadro 8. Avaliação de Qualidades da Pesquisa Estruturada.

Qualidades	N	Mediana	Concordo totalmente (%)	Concordo (%)	Não discordo nem concordo (%)	Discordo (%)	Discordo totalmente (%)
Adequada à pesquisa imóveis	79	4	34	51	11	3	1
Define rapidamente critérios de pesquisa	79	4	39	44	14	1	1
Obtém facilmente resultados	79	4	28	47	14	6	5
Adaptada à procura com base num elevado n.º de critérios	79	4	28	38	18	14	3
Adaptada à procura com base num reduzido n.º de critérios	79	4	22	43	19	13	4
A organização de critérios por grupos facilita a sua localização	79	4	34	49	8	5	3

Considerando as pontuações superiores a três, aproximadamente 85% dos participantes avalia a pesquisa estruturada como sendo adequada à pesquisa de imóveis.

A extensão da lista de critérios de pesquisa disponíveis parece não constituir um factor negativo, para 84% dos participantes a pesquisa estruturada permite definir rapidamente critérios de pesquisa; para 83% a organização por grupos facilita a localização dos critérios; e para 75% a pesquisa estruturada permite obter facilmente resultados.

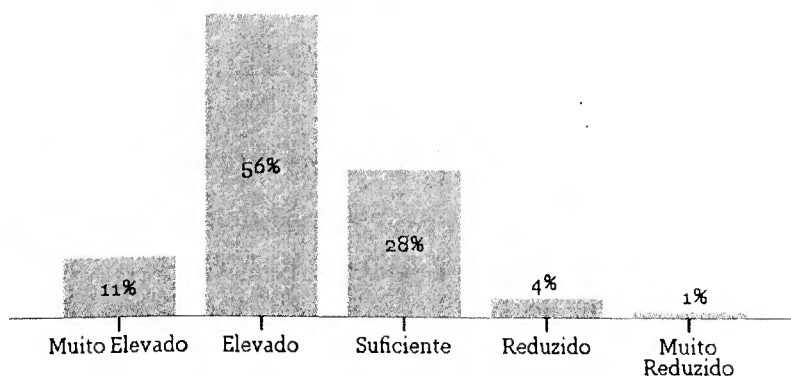
A pesquisa estruturada adapta-se bem à procura com base, tanto num elevado, como num reduzido número de critérios, de acordo com a opinião de 66% e 65% dos respondentes, respectivamente.

O valor do coeficiente de correlação de Spearman ($\rho = 0,103$; $n=79$; valor- $p=0,183$) mostra a existência de associação linear entre as duas variáveis. Pelo teste $H_0 : \rho = 0$, contra a alternativa unilateral $H_1 : \rho > 0$, a um nível de significância de 0,05, não se rejeita H_0 .

A aparente contradição de opiniões dos participantes, classificando de forma praticamente igual afirmações opostas, evidencia a aptidão da pesquisa estruturada para satisfazer pesquisas que envolvam tanto muitos, como poucos critérios de pesquisa.

Sobre o número de critérios de pesquisa disponíveis (Mediana=4; n=80), 67% dos respondentes consideraram ser elevado ou muito elevado (Figura 44).

Figura 44. Avaliação do Número de Critérios de Pesquisa da OPIUn.



Analisando a mesma variável por grupos de participantes que preferiram a pesquisa livre e os que preferiram a pesquisa estruturada no terceiro cenário de procura, 82% dos participantes do primeiro grupo e 62% pertencentes ao segundo pontuaram a afirmação com um valor superior a três.

Foram propostas aos participantes quatro melhorias à pesquisa estruturada (Quadro 9).

Quadro 9. Melhorias da Pesquisa Estruturada.

Melhorias	N	Sim (%)	Não (%)
Melhor distribuição de critérios por grupos	81	26	74
Incluir novos grupos de critérios	81	17	83
Subdividir em opções de pesquisa mais simples	81	40	60
Incluir mais critérios de pesquisa	81	15	85

A subdivisão da pesquisa em opções mais simples foi a mais assinalada pelos participantes (40%), uma proporção inferior à de participantes que consideraram elevado ou muito elevado o número de critérios de pesquisa.

No grupo dos participantes que optou pela pesquisa livre no terceiro cenário de procura, 66% manifestou-se favorável à alteração, contra 35% dos participantes pertencentes ao grupo que optou pela pesquisa estruturada.

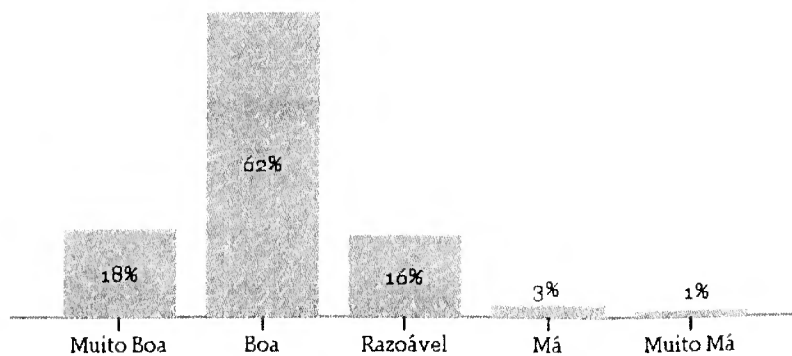
Os 15% de participantes que adicionariam novos critérios de pesquisa sugeriram a inclusão de um conjunto de novas características (Quadro 10).

Quadro 10. Outras Características Sugeridas pelos Participantes.

Critério de Pesquisa
Ano de Construção
Objectivo do negócio (Exemplo: Férias, Fonte de rendimento)
Existência de Varandas
Custo Mensal do Condomínio
Facilidades de Estacionamento nas Redondezas
Características do Condomínio Fechado
Lista Detalhada do Equipamento Exterior e Interior
Detalhes sobre Acabamentos Interiores
Possibilidade de Seleccionar o Piso por Intervalos
Orientação Solar
Oferente do Imóvel

Parte significativa dos participantes (80%) considera que a pesquisa estruturada é globalmente boa ou muito boa (Figura 45), esta variável apresenta uma Mediana=4, n=79.

Figura 45. Apreciação Global da Pesquisa Estruturada.



Este resultado é consistente com os resultados obtidos na avaliação do “Grau de Satisfação de Requisitos”.

Recorrendo ao teste de Wilcoxon para testar a hipótese nula da medida de tendência central do “Grau de Satisfação de Requisitos” ser igual à mesma medida da “Apreciação Global”, contra a hipótese alternativa da medida de tendência central “Grau de Satisfação de Requisitos” ser superior à da “Apreciação Global”, a um nível de significância de 0,05, o valor-p unilateral é igual a 0,32, não se rejeitando a hipótese nula.

Os resultados fornecem assim um primeiro indicador quanto à aptidão da pesquisa estruturada para identificar imóveis, tendo ainda obtido uma boa apreciação por parte dos participantes.

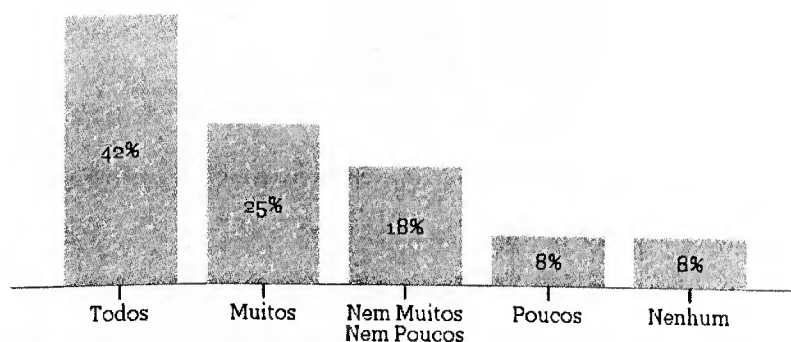
2.2.2. Pesquisa Livre

No segundo Cenário os participantes teriam de usar a pesquisa livre para procurar um imóvel com os requisitos descritos na primeira secção do questionário (APÊNDICE), de modo a seleccionar um imóvel entre dez potenciais alvos existentes na base de dados.

No final, 10% (8) participantes seleccionaram imóveis pertencentes ao conjunto alvo, 77% (62) escolheram outros imóveis que possuíam parte das características especificadas, e 1 manifestou não ter tido sucesso. Quanto aos restantes 12% (10) participantes, não foi possível determinar esta informação.

A medida da tendência central do “Grau de satisfação dos requisitos” (Mediana=4; n=77), mostra que os participantes continuaram a ter uma percepção forte de que a haviam identificado imóveis que satisfaziam os requisitos pedidos (Figura 46).

Figura 46. Requisitos Satisfeitos pelo Imóvel Identificado no Cenário II.



Cerca de 42% dos participantes consideraram ter encontrado um imóvel que satisfazia a totalidade dos requisitos do imóvel procurado, um valor 32pp. superior ao da proporção de participantes que conseguiram identificar imóveis alvo.

O desfasamento verificado entre a proporção de participantes que encontrou o imóvel que satisfazia a totalidade dos requisitos do pedido e a

proporção de imóveis alvo identificados sugere que os participantes terão interpretado alguns dos requisitos de forma ampla, seleccionando imóveis com características superiores.

Mediram-se também neste caso seis qualidades, cinco das quais são comuns às da pesquisa estruturada (Quadro 11), tendo-se verificado uma maior variabilidade das medidas de tendência central (Mediana).

Quadro 11. Avaliação das Qualidades da Pesquisa Livre.

Qualidades	N	Mediana	Concordo totalmente (%)	Concordo (%)	Não concordo nem concordo (%)	Discordo (%)	Discordo totalmente (%)
Adequada à pesquisa imóveis	79	3	6	34	38	14	8
Define rapidamente critérios de pesquisa	80	3	8	36	25	26	5
Obtém facilmente resultados	79	3	5	17	34	33	11
Adaptada à procura com base num elevado n.º de critérios	80	2	5	16	24	41	14
Adaptada à procura com base num reduzido n.º de critérios	80	4	11	49	20	18	3
Dificulta a identificação de critérios disponíveis	75	3	9	40	32	16	3

Considerando as pontuações superiores a três, para cerca de 40% dos participantes a pesquisa livre é “adequada à pesquisa de imóveis”, um valor inferior ao da pesquisa estruturada em 45pp.

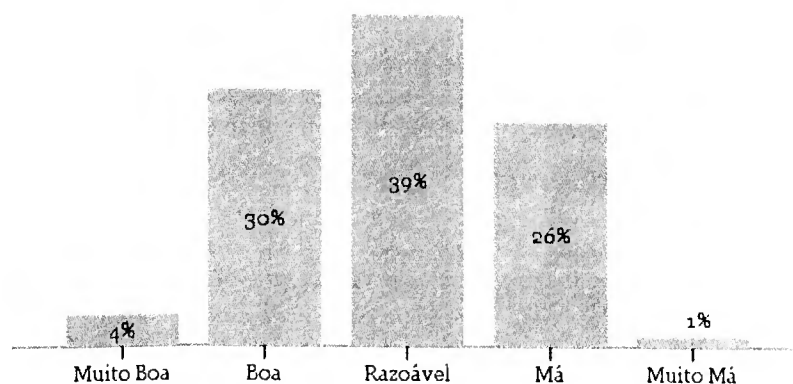
A fraca avaliação das qualidades relacionadas com os critérios de pesquisa parece denotar uma percepção dos participantes de maior dificuldade em definir pesquisas usando o método de pesquisa livre. Considerando apenas os participantes que concordaram ou concordaram totalmente, para 44% a pesquisa livre permite definir rapidamente critérios de pesquisa; para 22% ela obtém facilmente resultados, e para 49% dificulta a identificação dos critérios de pesquisa.

Sobre se a pesquisa livre estava adaptada a situações de procura de imóveis com base num elevado, ou, num reduzido número critérios de pesquisa, no primeiro caso concordam ou concordam totalmente 21% dos participantes

(Mediana=2), enquanto no segundo caso concordam ou concordam totalmente 60% dos participantes (Mediana=4). O valor do coeficiente de correlação de Spearman ($\rho = -0,249$; $n=80$; valor- $p=0,013$) revela significância estatística de que existe uma relação linear negativa entre ambas as variáveis.

Globalmente, 34% dos participantes considera a pesquisa livre boa ou muito boa, com Mediana=3, $n=80$ (Figura 47), uma apreciação inferior ao Grau de Satisfação de Requisitos.

Figura 47. Apreciação Global da Pesquisa Livre.



Usando o teste de Wilcoxon para testar a hipótese nula da medida de tendência central da variável “Grau de Satisfação de Requisitos” ser igual à da variável “Apreciação Global” da pesquisa livre, contra a hipótese alternativa da medida de tendência central do “Grau de Satisfação de Requisitos” ser inferior à da “Apreciação Global” da pesquisa livre, ($Z=-4,456$), a um nível de significância de 0,05, o valor- p unilateral é igual a 0,000, rejeitando-se a hipótese nula.

Apesar da diferença das medidas de tendência central de ambas as variáveis, a “Apreciação Global” da pesquisa livre foi considerada razoável, os resultados concedem assim um indicador de que a pesquisa livre permite identificar imóveis.

2.2.3. Pesquisa Estruturada versus Pesquisa Livre

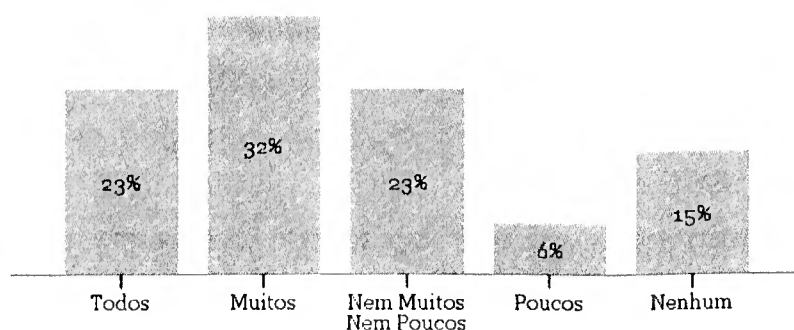
No último Cenário os participantes deviam usar um método de pesquisa à sua escolha para procurar um imóvel de acordo com os requisitos descritos na primeira secção do questionário (APÊNDICE), de modo a seleccionar um imóvel entre vinte e nove potenciais alvos existentes na base de dados do *site*.

No final, 14% (11) dos participantes seleccionaram imóveis pertencentes ao conjunto alvo, 59% (48) escolheram um outro imóvel e 7% (6) manifestaram insucesso. Não foi possível determinar esta informação relativamente aos restantes 20% (16) dos participantes.

A realização desta experiência permitiu determinar a preferência dos utilizadores por um dos métodos de pesquisa, avaliar se ambos os métodos permitem identificar imóveis e se existe complementaridade entre eles.

Tal como nos cenários anteriores, a percepção global dos participantes é a de que alcançaram um elevado “Grau de satisfação dos requisitos” do imóvel procurado, com Mediana=4, n=78 (Figura 48).

Figura 48. Requisitos Satisfeitos pelo Imóvel Identificado no Cenário III.



No terceiro cenário, 23% dos participantes afirmaram ter identificado um imóvel que satisfazia totalmente os requisitos, um valor superior em cerca de 9pp face ao valor da proporção de participantes que conseguiram identificar imóveis pertencentes ao conjunto alvo.

Quadro 12. Grau Satisfação de Requisitos vs. Método de Pesquisa Usado.

	Método Usado			
	Pesquisa Estruturada		Pesquisa Livre	
	Frequência (n=57)	%	Frequência (n=17)	%
Todos	14	25	3	18
Muitos	18	32	7	41
Nem muitos nem poucos	11	19	6	35
Poucos	5	9	1	0
Nenhum	9	16	0	6

Analisando separadamente o “Grau de satisfação de requisitos”, em função do método de pesquisa escolhido, verifica-se que ambos grupos de participantes manifestam uma percepção em proporções idênticas, de terem encontrado um imóvel que satisfazia todas ou muitas das características procuradas (Quadro 12).

Considerando as pontuações superiores a três, 57% dos participantes que escolheram a pesquisa estruturada e 59% dos que escolheram a pesquisa livre, afirmaram ter encontrado um imóvel que satisfazia muitos ou todos os requisitos do imóvel procurado, tendo sido obtida em ambos os casos uma Mediana=4.

Usando o teste de Mann-Whitney para testar a hipótese nula da igualdade da medida de tendência central da variável “Grau de Satisfação de Requisitos” relativa ao grupo que escolheu a pesquisa estruturada ser igual à mesma variável relativa ao grupo que escolheu a pesquisa livre, contra a hipótese alternativa da medida de tendência central das variáveis “Grau de Satisfação de Requisitos” de ambos os grupos, a um nível de significância de 0,05, para valor- $p=0,376$, não se rejeita a hipótese nula. Existindo assim suporte estatístico para a primeira hipótese de investigação, de que ambas as pesquisas permitem identificar imóveis.

Neste cenário foi dada liberdade dos participantes para procurarem o imóvel proposto usando um dos métodos de pesquisa à sua escolha. Essa escolha deveria reflectir uma preferência por um dos métodos de pesquisa. No conjunto dos participantes, 70% optou pela pesquisa estruturada e 21% pela pesquisa livre, mostrando assim uma evidente preferência pela pesquisa estruturada.

Pelo teste Binomial, admitindo a igualdade da preferência dos participantes, por ambas as pesquisas, a um nível de significância 0,05, pelo valor- $p=0,0$ bilateral rejeita-se a hipótese nula, admitindo-se que os utilizadores de *sites* imobiliários manifestem uma maior preferência pela pesquisa estruturada.

O resultado obtido não oferece assim suporte estatístico à segunda hipótese de investigação, os utilizadores de *sites* imobiliários não manifestam

maior apetência pelas pesquisas que aceitem linguagem natural face às pesquisas estruturadas.

Quanto às características de ambas as pesquisas, o valor das proporções obtidas para cada uma delas mostra que os participantes não consideraram todas como podendo ser assumidas igualmente por ambos os métodos de pesquisa.

Aplicou-se o teste Binomial, no pressuposto de que ambos os métodos assumiam igualmente cada uma das características, a um nível de significância de 0,05 (Quadro 13).

Quadro 13. Resultados do Teste Binomial.

Características	Método de Pesquisa				valor-p (bilateral)
	Estruturada		Livre		
	N	%	N	%	
Maior Rapidez	46	58	34	43	0,219
Maior Facilidade de Utilização	55	70	24	30	0,001
Mais Intuitiva	59	74	21	26	0,000
Mais Flexível	22	28	57	72	0,000
Mais Fiável	75	94	5	6	0,000
Mais Susceptível ao Erro	6	8	74	92	0,000
Mais Adequada à Pesquisa Imóveis	76	92	3	8	0,000

Pelo valor-p obtido para a característica “Maior Rapidez”, conclui-se que existe significância estatística de que ela é assumida igualmente por ambas as pesquisas.

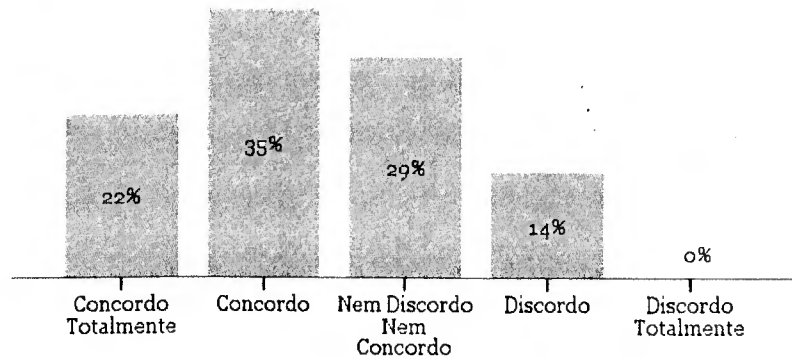
Quanto às restantes características, o valor-p bilateral, mostra que não devemos aceitar a hipótese da igualdade de distribuições. As características “Maior Facilidade de Utilização”, “Mais Intuitiva”, “Mais Fiável”, e “Mais Adequada à Pesquisa de Imóveis”, são vistas maioritariamente como estando mais associadas à pesquisa estruturada, enquanto as características “Mais Flexível”, “Mais Susceptível ao Erro” são vistas como estando mais presentes em pesquisas livres.

Estes resultados revelam-se consistentes com os pressupostos descritos na apresentação do problema.

Foi ainda medida a percepção dos participantes quanto à complementaridade de ambos os métodos de pesquisa (Mediana=4). Mais de

metade dos participantes (57%) concorda ou concorda totalmente que ambos os métodos se complementam (Figura 49).

Figura 49. As Pesquisas Estruturada e Livre são Complementares.



Este resultado evidencia uma percepção dos participantes de que ambos os métodos isoladamente podem não satisfazer completamente as necessidades de pesquisa. De facto, à exceção da “Maior Rapidez” que se afigura ser uma característica comum a ambos os métodos, todas as outras seis foram consideradas como se evidenciando mais num dos métodos de pesquisa do que no outro.

Existe assim suporte estatístico para a terceira hipótese de investigação, ou seja, os métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre complementam-se.

2.2.4. Critérios de Pesquisa

Pretendia-se ainda determinar se o número de critérios empregues em pesquisas de imóveis aumentava ao longo de cada ciclo de pesquisas. Foi usado como fonte de dados o ficheiro com o registo histórico das pesquisas executadas pelos utilizadores durante o período em que decorreu a experiência.

Acederam ao protótipo 268 utilizadores que realizaram ao todo 2.613 pesquisas de imóveis, uma média de 9,8 pesquisas por utilizador, tendo em média sido usados cerca de 12 critérios por pesquisa. Individualmente, os utilizadores realizaram entre 1 e 74 pesquisas (APÊNDICE).

A pesquisa estruturada foi usada 2.235 vezes, por 266 utilizadores, correspondendo a uma média de 8,4 pesquisas por utilizador, enquanto a

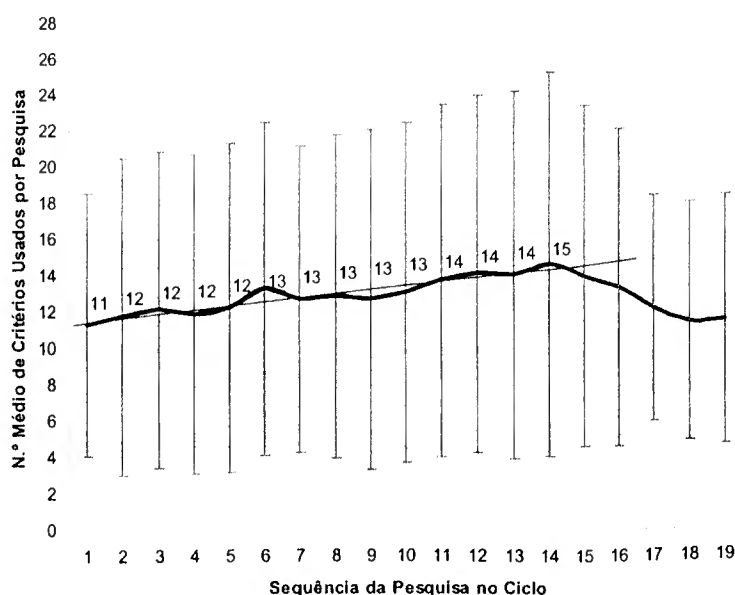
pesquisa livre foi usada 378 vezes, por 83 utilizadores, equivalendo a uma média de 4,6 pesquisas por utilizador.

A análise desses dados contemplou todas as pesquisas realizadas, incluindo as que foram executadas por utilizadores que não responderam ao questionário.

O processo de procura de imóveis inclui a realização iterativa de ciclos de pesquisas. Em cada ciclo, o utilizador toma por base de partida um conjunto de critérios, executando pesquisas sucessivas e refinando-as²⁸ a cada nova iteração, concluindo o ciclo quando alcançar os resultados desejados, ou, decidir recomeçar um novo ciclo.

Considerou-se o ciclo de pesquisa como uma série variável de pesquisas, identificadas por um número de ordem correspondente à sequência pela qual foram executadas dentro do ciclo. Para analisar o comportamento do número de critérios ao longo do ciclo de pesquisa, calculou-se primeiro o número médio de critérios por pesquisa observado em cada sequência.

Figura 50. N.º Médio de Critérios por Pesquisa.

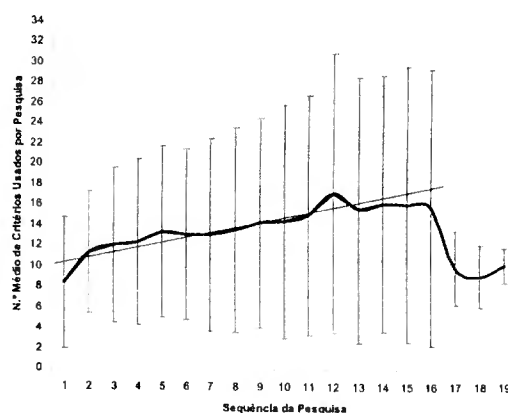
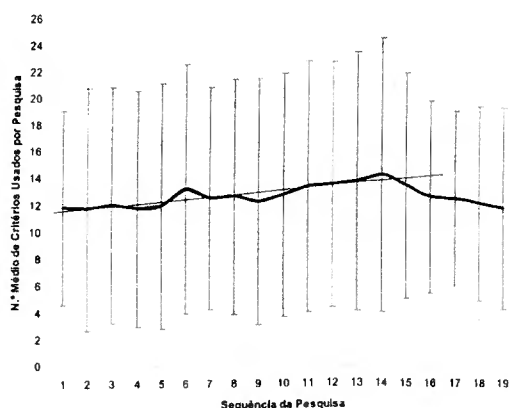


O cálculo do valor médio de uma sequência foi determinado com base no somatório do número de critérios empregue nas pesquisas realizadas nessa sequência, dividido pelo total de pesquisas realizadas. Os valores obtidos

mostram que o número médio de critérios por pesquisa tem inicialmente um comportamento crescente até à décima-quarta pesquisa (Figura 50), variando entre 11 e 15 critérios, voltando a decrescer a partir desse ponto.

Observa-se também o mesmo comportamento quando se analisam os dados separadamente por métodos de pesquisa estruturada (Figura 51) e de pesquisa livre (Figura 52). No caso da pesquisa estruturada o número médio variou entre 12 e 14 critérios por pesquisa, enquanto no caso da pesquisa livre, variou entre 8 e 16 critérios por pesquisa, um intervalo de variação superior ao da pesquisa estruturada.

Figura 51. N.º Médio de Critérios por Pesquisa - Pesquisa Estruturada.²⁹ Figura 52. N.º Médio de Critérios por Pesquisa - Pesquisa Livre.²⁹



Existe assim suporte estatístico para a quarta hipótese de investigação, o número de critérios de pesquisa definidos pelo utilizador aumenta com o número de pesquisas realizadas.

3. DISCUSSÃO DOS RESULTADOS

Globalmente, os resultados obtidos com a experiência evidenciam a aptidão da OPIUn para suportar adequadamente a procura de imóveis em *sites* imobiliários, embora pouco se possa concluir quanto à validade externa da experiência, dada representatividade pouco significativa da amostra.

²⁸ Adição, supressão, ou alteração de critérios de pesquisa.

²⁹ As barras verticais representam a amplitude do desvio padrão em cada sequência.

A integração dos métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre numa única opção, proporcionou a agregação das características de ambos, contribuindo para uma maior utilidade da ferramenta.

A pesquisa estruturada, resultante da junção de um conjunto amplo de critérios de pesquisa, é a que se afigura mais abrangente e adequada à pesquisa de imóveis quando comparada com a pesquisa livre. No entanto, a pesquisa livre revelou-se uma interface mais flexível e adaptada a situações mais simples de procura de imóveis.

3.1. Hipóteses de Investigação

Do conjunto das quatro hipóteses que o presente estudo se propôs investigar, encontraram suporte estatístico nos resultados da experiência as hipóteses 1, 3 e 4. O mesmo não acontecendo no caso da hipótese 2 de investigação.

Na primeira hipótese, foi equacionada a possibilidade da oferta de uma única opção de pesquisa poder se adequar à procura de imóveis em *sites* imobiliários.

	Mediana Pesquisa Estruturada	Mediana Pesquisa Livre	Mann-Whitney valor-p
Permite Identificar Imóveis Cenário de Procura III	4	4	0,376

Existe significância estatística de que ambos os métodos de pesquisa permitem identificar imóveis.

Método Pesquisa	Mediana Permite Identificar Imóveis	Mediana Avaliação Global	Wilcoxon valor-p
Pesquisa Estruturada Cenário de Procura I	4	4	0,315
Pesquisa Livre Cenário de Procura II	4	3	0,000

A evidência estatística relevada no primeiro quadro é reforçada pelos resultados apresentados no segundo, podendo-se assim concluir pela adequação da OPIUn à procura de imóveis, embora a apreciação global feita ao método de pesquisa livre, não seja tão relevante quanto o da pesquisa estruturada.

Este resultado encontra justificação na diferença de classificações atribuídas às cinco qualidades avaliadas, das quais somente uma obteve uma pontuação igual em ambos os métodos.

Na segunda hipótese de investigação equacionou-se a possibilidade dos utilizadores preferirem pesquisas que aceitam linguagem natural às pesquisas estruturadas.

	Proporção Pesquisa Estruturada	Proporção Pesquisa Livre	Binomial valor-p
Método de Pesquisa Preferido	77%	23%	0,000

Os resultados obtidos não permitem sustentar esta hipótese, apresentando significância estatística de que a pesquisa estruturada poderá ser o método preferido pelos utilizadores de sites imobiliário.

A terceira hipótese de investigação equacionava a complementaridade dos métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre quando reunidos numa mesma opção de pesquisa de imóveis.

	Mediana	N.º Características Pesquisa Estruturada	N.º Características Pesquisa Livre	N.º Características Ambas Pesquisas
Os Métodos de Pesquisa Estruturada e Livre são Complementares	4	4	2	1

Foi encontrada significância estatística que suporta esta hipótese. À excepção de uma das características, que se afigura ser assumida igualmente por ambos os métodos de pesquisa, os resultados obtidos evidenciam uma tendência das restantes para estarem mais presentes num dos métodos de pesquisa. A pesquisa estruturada apresentou-se como o método que assumiu mais características.

A última hipótese equacionava a possibilidade do número de critérios definidos pelo utilizador aumentar progressivamente com o número de pesquisas realizadas.

	Média Limite Inferior	Média Limite Superior
Intervalo de valores da Média do N.º Critérios por Pesquisa observado ao longo ciclo de pesquisas	11	15

Existe evidência estatística de que ocorreu um aumento progressivo do número de critérios empregues nas pesquisas realizadas ao longo de um ciclo de pesquisas. Este resultado reforça a utilidade de uma única pesquisa face à oferta de múltiplos tipos de pesquisa, pela sua abrangência e maior facilidade de aprendizagem.

No geral, pode-se afirmar que a OPIUn, como ferramenta de apoio à procura de imóveis em sites imobiliários, teve resultados positivos.

3.2. Qualidades da OPIUn

A reunião do poder de selecção de diversos tipos de pesquisa numa única opção, poderia alterar algumas das qualidades identificadas nos tipos de pesquisa analisados.

Qualidades	Mediana Pesquisa Estruturada	Mediana Pesquisa Livre	Wilconxon Valor-p
Adequada à pesquisa imóveis	4	3	0,000
Define rapidamente critérios de pesquisa	4	3	0,000
Obtém facilmente resultados	4	3	0,000
Adaptada à procura com base num elevado n.º de critérios	4	2	0,000
Adaptada à procura com base num reduzido n.º de critérios	4	4	0,006
A organização de critérios por grupos facilita a sua localização	4	-	-
Dificulta a identificação de critérios disponíveis	-	3	-

O desenho da experiência não permitia medir o impacto das transformações introduzidas pela OPIUn, optando-se por esse motivo por testes para medição da percepção dos utilizadores relativamente às qualidades que se supunham poder ter sido afectadas.

Os resultados obtidos apresentam significância estatística de que as qualidades não foram avaliadas igualmente para ambos os métodos de pesquisa. O nível e a homogeneidade dos resultados obtidos para a pesquisa estruturada revelam um maior equilíbrio e assumpção das qualidades por este método face ao da pesquisa livre.

Sobre o número dos critérios que compõem a pesquisa estruturada, apesar de considerado elevado, a aceitação da sugestão para que seja

subdividida em opções mais pequenas, não foi acolhida amplamente, justificando um estudo mais aprofundado sobre a origem desta aparente divergência.

No geral, a avaliação das qualidades da OPIUn pode ser considerada positiva, uma vez que, a avaliação dos métodos de pesquisa estruturada e pesquisa livre que a compõem foram também avaliados de forma positiva.

VII. CONCLUSÕES

1. SÍNTESE DOS PRINCIPAIS RESULTADOS

O processo de procura de imóveis em sites imobiliários pode revelar-se uma tarefa árdua e consumidora de tempo sem o apoio das ferramentas de pesquisa adequadas.

Os imóveis são produtos de difícil descrição, a sua procura em sites imobiliários implica a concepção de ferramentas que permitam lidar com a grande diversidade de informação e seleccionar os imóveis que são pertinentes para os utilizadores.

O presente trabalho aprofundou o conhecimento sobre o estado actual da procura de imóveis em sites imobiliários nacionais, e identificou potenciais contributos para a melhoria do processo de procura de imóveis.

Investigou-se ainda aplicação de conceitos de sistemas de decisão e avaliou-se em que medida poderiam contribuir para abreviar e simplificar a tarefa de identificação de imóveis.

A revisão da literatura relacionada com o negócio da mediação imobiliária e a Internet, enquanto canal relevante de captação de negócio, e a análise de ferramentas de pesquisa disponíveis em sites imobiliários nacionais, permitiram identificar alguns aspectos do processo de procura de imóveis, com base nos quais, se propôs e submeteu à experiência de utilizadores o protótipo de uma nova opção de pesquisa de imóveis unificada (OPIUn).

Não tendo sido possível contemplar todas as possibilidades da nova proposta, optou-se por explorar a sua aplicação à procura de imóveis do tipo apartamento, esperando comprovar a sua adequação, em termos de usabilidade e utilidade da mesma.

A sua concepção implicou a reunião numa única opção do poder de selecção de vários tipos de pesquisa analisados, composta por uma interface gráfica de utilizador que facilita os métodos de pesquisa estruturada e de

pesquisa livre, e pelo processador de pedidos de pesquisa de imóveis em linguagem natural.

A OPIUn tem por função facilitar a definição dos critérios de pesquisa pelo utilizador, interpretá-los e seleccionar na base de dados relacional os imóveis com as características especificadas. A informação recolhida é apresentada ao utilizador, no formato de uma listagem resumida de imóveis, para que possa decidir sobre quais está interessado em consultar o detalhe, e eventualmente contactar os promotores para iniciar um processo de negociação.

O protótipo foi submetido à experiência de utilizadores que contou a participação voluntária de 81 sujeitos aos quais foi confiada a tarefa de selecção de imóveis do tipo apartamento.

O desempenho da pesquisa foi avaliado com base na apreciação feita pelos utilizadores, e em dados recolhidos pelo protótipo durante a experiência. As hipóteses de investigação foram testadas recorrendo aos testes não paramétricos de Wilcoxon, Mann-Whitney, Spearman, e Binomial, para um nível de significância de 0,05, por se tratar de uma amostra de pequena dimensão, e por não ser possível assegurar a normalidade das distribuições de probabilidade das variáveis dependentes.

Os resultados permitem confirmar as hipóteses de investigação que pressupunham a adequação da OPIUn à procura de imóveis, a complementaridade dos métodos de pesquisa estruturada e livre, e o aumento do número de critérios de pesquisa com o número de pesquisas realizadas.

A hipótese da preferência por um dos métodos de pesquisa não foi confirmada pelos resultados da experiência, contudo, abre novas perspectivas de investigação futura sobre o impacto da aplicação de ambos os métodos à pesquisa de imóveis.

2. IMPLICAÇÕES DOS RESULTADOS

O presente estudo, parte de uma revisão da literatura ilustrativa da forma como o negócio da mediação imobiliária está a enfrentar as ameaças e as oportunidades decorrentes da crescente adopção das tecnologias de informação, em especial da Internet como canal de negócio; apresenta uma análise das

ferramentas de apoio à procura de imóveis e de empreendimentos disponíveis em *sites* imobiliários, com base em observações feitas a *sites* nacionais de maior relevância; e propõe uma solução simplificada para pesquisa de imóveis.

As observações e conclusões obtidas podem ser importantes para futuros desenvolvimentos do negócio da mediação imobiliária, fornecendo orientações relacionadas com *sites* imobiliários aos agentes que pretendam desenvolver actividades através da Internet.

Apesar de não ter sido possível confirmar a totalidade das hipóteses de investigação e da existência de algumas limitações, o estudo permitiu obter um conjunto de resultados empíricos de utilidade para o desenvolvimento futuro de ferramentas de apoio à procura de imóveis.

Outro contributo do estudo resulta da aplicação de modelos e teorias descritos na literatura sobre sistemas de informação, permitindo apresentar as ferramentas de pesquisa como um tipo de sistema pericial para traduzir a especificação de uma pesquisa de imóveis em linguagem natural numa pesquisa paramétrica.

Um contributo importante desta investigação é o facto das actuais ferramentas de pesquisa poderem ser alvo de simplificação, contribuindo para um melhor desempenho da tarefa da procura de imóveis. Nesse sentido, foi proposta a OPIUn como um instrumento válido para suportar a procura e recolha de informação de imóveis.

Para finalizar, um outro contributo importante é a demonstração empírica de que as ferramentas de pesquisa não necessitam de várias opções de pesquisa e de que os métodos de pesquisa estruturada e livre podem se complementar. Isto abre uma linha de investigação futura sobre o desenvolvimento e aperfeiçoamento do conceito e seu alargamento a outros tipos de imóveis.

3. LIMITAÇÕES DO ESTUDO

O presente estudo apresenta um conjunto de contributos significativos para o conhecimento, todavia evidência algumas limitações.

O método de recolha de dados em ambiente laboratorial é amplamente usado em experiências com sistemas de informação. Contudo, o método proporciona uma forte validade interna em detrimento da validade externa. Os resultados assim obtidos não podem ser generalizados a toda a população e a todas as situações de procura de imóveis, motivo pelo qual qualquer extrapolação de resultados deve ser feita com alguma precaução.

Porém, concorrem favoravelmente para alguma validade externa da experiência, o facto da maioria dos participantes já ter tido anteriormente contacto com sites imobiliários e de todos eles realizarem a experiência à distância, em condições e com meios que habitualmente usam para realizar as suas próprias tarefas.

O reduzido número de participantes constitui também um óbice à generalização dos resultados, dada a pouca representatividade do suporte estatístico obtido.

4. INVESTIGAÇÃO FUTURA

O presente estudo abre algumas linhas de investigação de interesse para desenvolvimento de futuros trabalhos relacionados com *sites* imobiliários.

Um trabalho a realizar no futuro deve ser a investigação dos factores que estão associados à preferência dos utilizadores pelos métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre.

Uma outra linha de investigação diz respeito ao estudo dos aspectos que podem ser alvo de aperfeiçoamento, com vista a aumentar a usabilidade e utilidade da OPIUn, nomeadamente, ao nível da interface gráfica de utilizador e do processador de pedidos de pesquisa, com especial ênfase para o interpretador de linguagem natural, e ainda a possibilidade de repetir pesquisas diferidas no tempo.

O protótipo fornecia aos utilizadores a informação complementar sobre os critérios de pesquisa que se encontravam activos em cada momento, no entanto, ficou por estudar e avaliar o impacto da integração de outras informações que possam auxiliar a tarefa de procura de imóveis do utilizador,

como por exemplo a informação sobre os resultados que serão obtidos sempre que é adicionado, alterado ou excluído um critério de pesquisa.

A diversidade de termos encontrada nos sites imobiliários estudados para caracterizar opções e critérios de pesquisa semelhantes, pode gerar situações de equívoco nos utilizadores menos experientes e familiarizados com a terminologia adoptada, justificando por esse motivo o estudo e definição de uma taxionomia a aplicar às designações atribuídas às opções e critérios de pesquisa de imóveis em sites imobiliários.

O presente trabalho comprovou a adequação da OPIUn à procura de imóveis, os resultados perspectivam a hipótese de uma redução do número de pesquisas explorando as potencialidades e características dos métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre para melhorar o desempenho da tarefa de procura de imóveis.

(Página intencionalmente deixada em branco)

APÊNCICES

(Página intencionalmente deixada em branco)

APÊNDICE

1. PESQUISAS IDENTIFICADAS EM SITES IMOBILIÁRIOS

(Página intencionalmente deixada em branco)

Figura 53. Significado das Colunas das Tabelas de Pesquisas.

COLUNA	DESCRIÇÃO
Categoria	Classificação das pesquisas de imóveis nas categorias: Imóveis e Empreendimentos.
Tipo de Pesquisa	Designação do Tipo de Pesquisa. Dada a inexistência de uniformidade nas designações atribuídas pelos <i>sites</i> , dificultando a equiparação de pesquisas de diferentes <i>sites</i> , optou-se pela adoção de uma designação única, mantendo a indicação das designações originais.
Critérios Usado nas Pesquisas	Identificação das pesquisas que integram determinado critério de pesquisa. Por motivos de simplificação, quando duas ou mais pesquisas do mesmo <i>site</i> partilham um conjunto comum de critérios de pesquisa optou-se pela criação de uma tabela única assinalando nesta coluna os códigos dos tipos de pesquisa de que faz parte o Critério de Pesquisa.
Critério de Pesquisa	Designação atribuída pelo <i>site</i> ao Critério de Pesquisa.
Elemento de Interface	Identificação do tipo de interface utilizado na introdução de dados pelo utilizador no Critério de Pesquisa: Lista de selecção, Caixa de selecção, Botão de rádio, Campo de texto, Hiperligação.
Critério Aplicável aos Tipos de Imóvel	Identificação dos tipos de imóvel em que é aplicável determinado Critério de Pesquisa. Alguns <i>sites</i> fazem variar o número de critérios de pesquisa que compõem uma Opção de Pesquisa, em função do tipo de imóvel, por exemplo, a Tipologia é aplicável a um apartamento mas não a um terreno.
Valores Predefinidos	Listagem dos valores predefinidos que podem ser atribuídos ao Critério de Pesquisa. Não aplicável nos casos em que a interface é do tipo Campo de texto ou Hiperligação.
Notas	Anotações sobre a Opção de Pesquisa, ou critérios que a constituem.

(Página intencionalmente deixada em branco)

Quadro 14. Bp imobiliário.pt (Revisto em 04/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas
PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS PRI1: Pesquisa Rápida	PRI1	Tipo de Imóvel	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Apartamento, Armazém, Arrecadação, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Palacete/Solar, Prédio, Quarto, Quinta/Herdade, Terreno, Turismo}	(a) Campos mutuamente exclusivos. O utilizador deve optar por um deles.
	PRI1	Imóvel para (Tipo de Negócio)	Imóvel para (Tipo de Negócio)	Lista Seleção	Todos	{Venda, Arrendamento, Cedência de posição, Trespasse, Time Sharing, Estadia}	
	PRI1	Tipologia Mínima	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, T5, T5+1, T6, T6+1, T7, T7+1, T8, T8+1, T9, T9+1, T10, T10+1, >T10+1}	
	PRI1	Tipologia Máxima	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, T5, T5+1, T6, T6+1, T7, T7+1, T8, T8+1, T9, T9+1, T10, T10+1, >T10+1}	
	PRI1	Preço (euros) Mínimo	Preço (euros) Mínimo	Campo Texto	Todos	-	
	PRI1	Preço (euros) Máximo	Preço (euros) Máximo	Campo Texto	Todos	-	
	PRI1	Concelho	Concelho	Lista Seleção	Todos	{Concelhos de Portugal Continental e Ilhas}	
	PRI1	Freguesia (a)	Freguesia (a)	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	
	PRI1	Zona/Local (a)	Zona/Local (a)	Campo Texto	Todos	-	
	PRI1	Com Imagem	Com Imagem	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}	
	Todas	Imóveis inseridos nos últimos XX dias	Imóveis inseridos nos últimos XX dias	Campo Texto	Todos	-	NOTA 1, PAI1: Passo 1: Seleção do Tipo de Imóvel; Passo 2: Definir restantes critérios. O Tipo de Imóvel apresenta o valor selecionado anteriormente.
	Todas	Imóveis actualizados nos últimos XX dias	Imóveis actualizados nos últimos XX dias	Campo Texto	Todos	-	NOTA 2, PGI1 e PGI2: Apresenta uma interface gráfica baseada na representação geográfica (mapas) da divisão administrativa das dois Concelhos por Zonas/Freguesias. Passo 1: Seleção geográfica de até 5 Zonas/Freguesias - Mapa da cidade; Passo 2: Definir restantes critérios. A Zona/Local apresenta as zonas pertencentes às Freguesias seleccionadas anteriormente e o critério Freguesia é omitido.
	Todas	Subtipo de Imóvel	Subtipo de Imóvel	Lista Seleção	Apartamento Loja Moradia	{Imóvel BPI, Imóvel em venda judicial por proposta em carta fechada, Imóvel em venda judicial por negociação particular} {Apartamento, Armazém, Arrecadação, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Palacete/Solar, Prédio, Quarto, Quinta/Herdade, Terreno, Turismo} {Andar de Moradia, Duplex, Estúdio, Triplex} {Agência de Documentação, Agência de Viagens, Agência Funerária, Atelier, Bar, Cabelleiro, Café/Snack Bar, Carpintaria, Centro de Estética, Charcutaria, Clínica, Clube de Vídeo, Discoteca, Drograria, Escola, Farmácia, Florista, Galeria, Ginásio, Joalharia/Relojoaria, Lavandaria, Livraria, Loja de Artigos de Jardim, Loja de Decoração, Loja de Desporto, Loja de Electrodomésticos, Loja de Ferragens, Loja de Informática, Loja de Mobiliário, Loja de Vestiário, Merceria, Minimercado, Oficina, Padaria, Papeleria, Pastelaria, Peixaria, Perfumaria, Restaurantaria, Retrosaria, Sapataria, Serralharia, Stand de Automóveis, Supermercado, Talho} {Andar de Moradia, Moradia de Gaveto, Moradia em Banda, Moradia Geminada, Moradia Isolada}	NOTA 3, PAI2: Passo 1: Seleção Tipo Parceiro e Parceiro; Passo 2: Definir restantes critérios. O Parceiro apresenta o Nome do Parceiro indicado previamente. NOTA 4, PAI3: Passo Único: Definir critérios de pesquisa. O critério Imóveis com Imagens é apresentado já seleccionado.
	Todas	Imóvel para (Tipo de Negócio)	Imóvel para (Tipo de Negócio)	Lista Seleção	Apartamento, Casa Rústica, Garagem, Moradia, Quinta/Herdade Armazém, Escritório, Loja Arrecadação Loft Palacete/Solar, Prédio, Terreno Quarto Turismo	{Palacete, Solar} {Herdade, Quinta, Quintinha} {Industrial, Lote Urbanizado, Misto, Rural, Urbano} {Estalagem, Hospedaria, Hotel, Pensão, Pousada, Residencial, Turismo de Habitação, Turismo Rural} {Venda, Arrendamento, Cedência de posição, Time Sharing} {Venda, Arrendamento, Cedência de posição, Venda, Arrendamento} {Venda, Arrendamento, Cedência de posição, Trespasse, Time Sharing} {Arrendamento} {Venda, Arrendamento, Cedência de posição, Trespasse, Time Sharing, Estadia}	NOTA 5, PAI4: Passo Único: Definir critérios de pesquisa. NOTA 6, PGI3: Passo 1: Seleção geográfica do Distrito - Mapa Portugal Continental e Ilhas; Passo 2: Seleção geográfica de um ou mais Concelhos pertencentes ao Distrito; Passo 3: Definir restantes critérios. O Distrito e Concelhos apresentam os valores seleccionados anteriormente e os critérios Freguesia e Zona/Local são omitidos. NOTA 7, PAI5: Passo Único: Definir critérios de pesquisa. O critério Tipo de Oportunidade é exclusivo desta pesquisa.
	PAI1, PAI2, PAI3, PAI4, PGI3, PAI5	Distrito	Distrito	Lista Seleção (a, d, e, f, h) Fixo: Lisboa ou Porto (b, c) Hiper-Ligação (g)	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}
PAI1, PAI2, PAI3, PAI4, PGI3, PAI5	Concelho	Concelho	Lista Seleção (a, d, e, f, h) Fixo: Lisboa ou Porto (b, c) Hiper-Ligação (g)	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}	
Todas	Zona/Local	Zona/Local	Lista Seleção (a, d, e, f, g, h) Campo Texto (a, d, e, f, g, h) Hiper-Ligação (b, c)	Campo Texto (a, d, e, f, g, h) Hiper-Ligação (b, c)	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	
Todas	Tipologia Mínima	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, T5, T5+1, T6, T6+1, T7, T7+1, T8, T8+1, T9, T9+1, T10, T10+1, >T10+1}	
Todas	Tipologia Máxima	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, T5, T5+1, T6, T6+1, T7, T7+1, T8, T8+1, T9, T9+1, T10, T10+1, >T10+1}	
Todas	Enquadramento	Enquadramento	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Centro Comercial, Exterior}	
Todas	Preço (euros) Mínimo	Preço (euros) Mínimo	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Valor em euros	
Todas	Preço (euros) Máximo	Preço (euros) Máximo	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Valor em euros	
Todas	Área Bruta (m2) Mínima	Área Bruta (m2) Mínima	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Dimensão em m2	
Todas	Área Bruta (m2) Máxima	Área Bruta (m2) Máxima	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Dimensão em m2	
Todas	Idade	Idade	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Até 5 Anos, 6 - 10 Anos, 11 - 20 Anos, Mais de 20 Anos}	
Todas	Estado do imóvel	Estado do imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Apartamento, Armazém, Arrecadação, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Palacete/Solar, Prédio, Quarto, Quinta/Herdade, Terreno	(Novo, Como Novo, Usado - Ocupado, Usado - Livre, Usado - Arrendado, Em Obras, Necessita de Obras, Obras Recentes, Em Planta)	
Todas	Arrecadação	Arrecadação	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Palacete/Solar, Prédio, Quarto, Quinta/Herdade, Terreno	{Sim, Indiferente}	
Todas	Estacionamento	Estacionamento	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Palacete/Solar, Prédio, Quarto, Quinta/Herdade, Terreno	(Sim, Indiferente) (i) Cada um dos 4 valores predefinidos pode assumir um dos estados: {Sim, Indiferente}	

IMÓVEIS (Continua pág. seguinte)

PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS:
 PAI1: Pesquisa Imóveis - Tipo de Imóvel
 PAI2: Pesquisa Imóveis - Parceiro
 PAI3: Pesquisa Imóveis - Imóveis c/imagens
 PAI4: Pesquisa Imóveis - Global
 PAI5: Pesquisa Imóveis - Oportunidades

PESQUISA GEOGRÁFICA IMÓVEIS:
 PGI1: Pesquisa Imóveis - Lisboa
 PGI2: Pesquisa Imóveis - Porto
 PGI3: Pesquisa Imóveis - Concelhos

(Continua pág. seguinte)

Quadro 14. Bpimobiliário.pt (Revisto em 04/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de Imóvel	Valores Predefinidos	Notas
PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PAI1: Pesquisa Imóveis - Tipo de Imóvel PAI2: Pesquisa Imóveis - Parceiro PAI3: Pesquisa Imóveis - Imóveis c/Imagens PAI4: Pesquisa Imóveis - Global PAI5: Pesquisa Imóveis - Oportunidades PESQUISA GEOGRÁFICA IMÓVEIS: PG11: Pesquisa Imóveis - Lisboa PG12: Pesquisa Imóveis - Porto PG13: Pesquisa Imóveis - Concelhos	Todas	Elevador	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Arrecadação, Escritório, Garagem, Loft, Prédio, Quarto, Turismo	{Sim, Indiferente}	
	Todas	Condomínio	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Arrecadação, Casa Rústica, Escritório, Loft, Loja, Moradia, Quarto, Terreno	{Sim, Indiferente}	
	Todas	Campo/Praia	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Apartamento, Arrecadação, Casa Rústica, Loft, Moradia, Palacete/Solar, Quarto, Quinta/Herdade, Turismo	{Sim, Indiferente}	
	Todas	Vista	Lista Seleção	Lista Seleção	Apartamento, Casa Rústica, Loft, Moradia, Palacete/Solar, Quarto, Quinta/Herdade, Turismo	{Cidade, Campo, Golfe, Jardim, Mar, Montanha, Píntal, Rio, Serra, Lago, Floresta, Praia}	
	Todas	Imóveis com Imagem	Caixa Seleção (a,b,c,d,f,g,h) Hiper-Ligação €	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}	
	Todas	Imóveis inseridos em Empreendimentos	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}	
	PAI1, PG11, PG12, PAI3, PAI4, PG13	Anunciante (i)	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Todos	{Anúncios Particulares/Empresas/ENI, Mediadoras/ACE, Promotores/Construtores/Imobiliárias/Associação s. Banco BPI}	
	PAI2	Tipo Parceiro	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Agrupamento Complementar de Empresas (ACE), Banco BPI, Construtor, Imobiliária, Mediadora, Promotor, Soc. Gestora de Fundos Imobiliários}	
	PG11, PG12, PAI2, PG13	Parceiro	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Lista Parceiros}	
	Todas	Ordenação	Botão Rádio	Botão Rádio	Todos	{Imagens, Preço}	
	PC1	Referência do Imóvel	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-	
	PP12	Tipo de Oportunidade	Lista de Seleção	Lista de Seleção	Todos	{Indiferente, Imóvel BPI, Imóvel em Venda Judicial por proposta em carta fechada, Imóvel em Venda Judicial por negociação particular}	{a) Critério permanentemente indisponível para seleção}
	PP11, PP12	Tipo de Imóvel	Lista de Seleção	Lista de Seleção	Todos	{Indiferente, Apartamento, Armazém, Arrecadação, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Palacete/Solar, Prédio, Quarto, Quinta/Herdade, Terreno, Turismo}	
	PP11, PP12	Sub Tipo de Imóvel	Lista de Seleção	Lista de Seleção	Todos	{Indiferente, Andar de Moradia, Duplex, Estúdio, Triplex}	
	PESQUISA PERMANENTE DE IMÓVEIS: PPI1: Serviço de Alerta - Imóvel que procura PPI2: Serviço de Alerta - Oportunidades (Continua pág. Seguinte)	PP11, PP12	Imóvel para (Tipo de Negócio)	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}	
PP11, PP12		Distrito	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Concelho	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse, Time Sharing}		
PP11, PP12		Freguesia	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse, Time Sharing}		
PP11, PP12		Zona/Local	Campo Texto	Campo Texto	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Tipologia Mínima	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Tipologia Máxima	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Preço Mínimo (euros)	Campo Texto	Campo Texto	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Preço Máximo (euros)	Campo Texto	Campo Texto	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Enquadramento	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Área Bruta Mínima (m2)	Campo Texto	Campo Texto	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Área Bruta Máxima (m2)	Campo Texto	Campo Texto	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Área Util Mínima (m2)	Campo Texto	Campo Texto	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Área Terreno Mínima (m2)	Campo Texto	Campo Texto	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12		Área Terreno Máxima (m2)	Campo Texto	Campo Texto	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}		
PP11, PP12	Idade	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}			
PP11, PP12	Estado do Imóvel	Lista de Seleção	Lista de Seleção	{Indiferente, Venda, Arrendamento, Cedência de Posição, Trespasse}			

IMÓVEIS (Continua pág. seguinte)

Quadro 14. Bpimobiliário.pt (Revisão em 04/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas
IMÓVEIS	PESQUISA PERMANENTE DE IMÓVEIS: PPI1: Serviço de Alerta - Imóvel que procura PPI2: Serviço de Alerta - Oportunidades	PPI1, PPI2	Arrecadação	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Palacete/Solar, Prédio, Quarto, Quinta/Herdade, Turismo	{Indiferente, Sim}	
		PPI1, PPI2	Estacionamento	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Casa Rústica, Escritório, Loft, Loja, Moradia, Palacete/Solar, Prédio, Quarto, Quinta/Herdade, Turismo	{Indiferente, Sim}	
		PPI1, PPI2	Elevador	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Arrecadação, Escritório, Garagem, Loft, Prédio, Quarto, Turismo	{Indiferente, Sim}	
		PPI1, PPI2	Condomínio	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Arrecadação, Casa Rústica, Escritório, Loft, Loja, Moradia, Quarto, Terreno	{Indiferente, Sim}	
		PPI1, PPI2	Campo/Praia	Caixa Seleção	Apartamento, Casa Rústica, Loft, Moradia, Palacete/Solar, Quarto, Quinta/Herdade, Turismo	{Indiferente, Sim}	
		PPI1, PPI2	Vista	Lista de Seleção	Apartamento, Casa Rústica, Loft, Moradia, Palacete/Solar, Quarto, Quinta/Herdade, Turismo	{Indiferente, Sim}	{Cidade, Campo, Golfe, Jardim, Mar, Montanha, Pínhai, Rio, Serra, Lago, Floresta, Praia}
		PPI1, PPI2	Imóveis com imagens	Caixa Seleção	Todos	{Indiferente, Sim}	
		PPI1, PPI2	Imóveis inseridos em Empreendimentos	Caixa Seleção	Apartamento, Armazém, Arrecadação, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Prédio, Quarto, Terreno, Turismo	{Indiferente, Sim}	
		PPI1	Anunciante	Caixa Seleção	Todos	{Anúncios Particulares/Empresas/ENI, Mediadoras/ACE, Promotores/Construtores/Imobiliárias/Associação s. Banco BPI}	
		PPI1	Nome do Parceiro (a)	Lista de Seleção	Todos	{Novos Imóveis na Base de Dados e Imóveis com alterações, Novos Imóveis na Base de Dados}	
		PPI1, PPI2	Desejo Receber	Bolão Rádio	Todos	N/A	
		PDI1	Empreendimentos em Sintra (Seleção 1)	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
	PESQUISA IMÓVEIS EM DESTAQUE: PD1: Pesquisas Temáticas (a) PD12: (Hyperlink) Outros Destaques	PD1	Apts Duplex em Oeiras desde € 200.000 (Seleção 2)	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
		PD1	Oportunidades (Seleção 3)	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
		PD2	Imagem do Imóvel	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
		PD2	Tipo Imóvel	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
		PD2	Localidade	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
		PRE1	Imóvel Modelo	Lista Seleção	Todos	{Apartamento, Armazém, Casa Rústica, Escritório, Garagem, Loft, Loja, Moradia, Prédio, Quarto, Terreno, Turismo}	
		PRE1	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, T5, T5+1, T6, T6+1, T7, T7+1, T8, T8+1, T9, T9+1, T10, T10+1, >T10+1}	
		PRE1	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, T5, T5+1, T6, T6+1, T7, T7+1, T8, T8+1, T9, T9+1, T10, T10+1, >T10+1}	
		PRE1	Preço (euros) Mínimo	Campo Texto	Todos		
		PRE1	Preço (euros) Máximo	Campo Texto	Todos		
		PRE1	Zona/Local	Lista Seleção	Todos	{Concelhos de Portugal Continental e Ilhas}	
PESQUISA RÁPIDA EMPREENDIMENTOS: PRE1: Pesquisa Rápida	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	Todas						
	PESQUISA GEOGRÁFICA EMPREENDIMENTOS: PGE1: Pesquisa Empreendimentos - Lisboa PESQUISA AVANÇADA EMPREENDIMENTOS: PAE1: Pesquisa Empreendimentos - Global	Todas					
Todas							
Todas							
Todas							
Todas							
Todas							
Todas							
Todas							
Todas							
Todas							
Todas							
PESQUISA EMPREENDIMENTOS POR NOME: PNE1: Pesquisa Empreendimento	PNE1	Nome do Empreendimento	Campo Texto	Todos			
	PDE1	Empreendimentos em Sintra (Seleção 1)	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDE2	Imagem do Empreendimento	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDE2	Nome	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDE2	Nome	Hiper-Ligação	Todos	N/A		

Quadro 15. Casa.iol (Revisto em 04/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas	
IMÓVEIS (Continua pag. Seguinte)	PESQUISA GEOGRÁFICA IMÓVEIS: PG1: Procurar Casa ou Hiperlink: Mapa	PG1	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Apartamento, Armazém, Escritório, Garagem, Imóveis de Luxo, Moradia, Prédio, Quintas e Herdades, Terreno}	NOTA 1, Possui opções para Pesquisa Avançada, ver PA1	
		PG1	Distrito	Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Pais)	Todos	{Distritos Nacionais}		
		PG1	Concelho	Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Distrito)	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI1: O que Procura? Onde?	PRI1	Tipo de Imóvel	Botão Rádio	Botão Rádio	Todos	{Apartamento, Armazém, Escritório, Garagem, Imóveis de Luxo, Moradia, Prédio, Quintas e Herdades, Terreno}	NOTA 1, Possui opções para Pesquisa Avançada, ver PA1
		PRI1	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos Nacionais e Brasil}	
		PRI1	Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}	
	PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PA1: Pesquisa Avançada	PRI1	Tipo de Imóvel (a)	N/A	N/A	Todos	N/A	(a) Os valores dos critérios de pesquisa "Tipo de Imóvel", "Distrito" e "Concelho" foram previamente indicados pelo utilizador numa das pesquisas PRI1 ou PG1.
			Distrito (a)	N/A	N/A	Todos	N/A	
		PRI1	Concelho (a)	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	Permite alterar o valor em função dos Concelhos disponíveis pertencentes ao Distrito selecionado no campo anterior	
		PRI1	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	
		PRI1	Zona	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Designação da zona	
		PRI1	Estado	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Com Programa de Incentivos à Reabilitação, Em construção, Em projecto, Novo, Não Aplicável, Para Demolir ou Reconstruir, Para Venda, Por recuperar, Recuperado, Usado, Vendido}	
		PRI1	Preço Mínimo	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Valor em euros	
		PRI1	Preço Máximo	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Valor em euros	
		PRI1	Área Mínima	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Dimensão em m2	
PRI1		Área Máxima	Campo Texto	Campo Texto	Todos	Dimensão em m2		
PESQUISA IMÓVEIS EM DESTAQUE: PD11: Em Destaque... PD12: Classificados	PD11, PD12	Tipo de Imóvel	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		Tipo de Negócio	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PD11, PD12	Concelho	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		Tipologia	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PRI1	Ordenar por	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Zona, Freguesia, Tipologia, Mediador, Os mais baratos, Os mais caros, Ofertas recentes, Ofertas antigas, Menor área útil, Maior área útil, Mais fotos}		
		Imagem do Imóvel	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI2: Pesquisa Avançada - Casas de Férias	PD11, PD12	Tipo de Imóvel	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
			Tipo de Negócio	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
		PD11, PD12	Concelho	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
			Tipologia	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
PRI2		Natureza	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Agência de Documentação, Agência de Viagens, Aldeamento, Andar de Moradia, Apartamento, Armazém, Arrecadação, Atelier, Azenha, Bar, Cabelheiro / Centro de Beleza, Café/Snack Bar, Carpintaria, Casa Antiga, Casa Rústica, Casa de Madeira, Casa na Montanha, Casa, Centro Comercial, Centro de Formação, Chalei, Charcutaria, Churrascaria, Clube de Vídeo, Clínica, Comercial, Discoteca, Drograria, Escritório, Estalagem, Estúdio, Externato, Farmácia, Florista, Frutaria, Fábrica, Garagem, Ginásio, Herdade, Hotel, Imóveis com Negócio, Imóveis de Luxo, Industrial, Instituto de Beleza, Joalharia / Relojaria, Lagar, Lar, Lavandaria, Livraria, Loja, Loja de Artigos de Jardim / Piscina, Loja de Electrodomésticos, Loja de Electrónica, Loja de Informática, Loja de Presentes / Decorações, Lote, Lote Industrial, Lote Moradia, Lote Prédio, Loteamento, Minimercado / mercearia, Moinho, Monte, Monte Alentejano, Moradia, Moradia Banda, Moradia Geminada, Moradia isolada, Oficina Mecânica, Padaria/Pasteleira, Palacete, Palácio, Papelaria, Parqueamento, Paixaria, Perfumaria / Bijouteria, Pousada, Pronto-a-vestir, Prédio, Pub, Quarto, Quartos, Quinta, Quintas e Herdades, Quintinha, Residencial, Restaurante, Retrosaria, Ruína, Saia Sapataria, Serralharia, Solar, Stand Automóvel, Supermercado, Sótão, Talho, Terreno, Terreno Industrial, Terreno Rústico, Terreno Urbano com habitação/negócio, Turismo Rural}		
		Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}		
PRI2		Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}		
PRI2		Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
PRI2		Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
PRI2		Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		

Quadro 15. Casa.iol (Revisto em 04/11/2006)

CaL	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de Imóvel	Valores Predefinidos	Notas			
IMÓVEIS	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI3: Pesquisa Avançada - Imóveis c/Negócio PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI4: Pesquisa Avançada - Classificados	PRI3	Natureza	Lista Seleção	Todos	(Adega, Agência de Documentação, Agência de Viagens, Aldeamento, Andar de Moradia, Apartamento, Armazém, Arrecadação, Atelier, Azenha, Bar, Cabelleiro / Centro de Beleza, Café/Snack Bar, Carpintaria, Casa Antiga, Casa Rústica, Casa de Madeira, Casa na Montanha, Casal, Centro Comercial, Centro de Formação, Chalel, Charcutaria, Churrascaria, Clube de Vídeo, Clínica, Comercial, Discoteca, Drogeria, Escritório, Estalagem, Estúdio, Externato, Farmácia, Florista, Frutaria, Fábrika, Garagem, Ginásio, Herdade, Hotel, Imóveis com Negócio, Imóveis de Luxo, Industrial, Instituto de Beleza, Joalharia / Relojaria, Lagar, Lar, Lavandaria, Livraria, Loja, Loja de Artigos de Jardim / Piscina, Loja de Electrodomésticos, Loja de Electrónica, Loja de Informática, Loja de Presentes / Decorações, Lote, Lote Industrial, Lote Moradia, Lote Prédio, Loteamento, Minimercado / Mercadoria, Moinho, Monte, Monte Alentejano, Moradia, Moradia Banda, Moradia Geminada, Moradia Isolada, Oficina Mecânica, Padaria/Pastelaria, Palacete, Palácio, Papelaria, Parqueamento, Peixaria, Perfumaria / Bijouteria, Pousada, Pronto-a-vestir, Prédio, Pub, Quarto, Quintas e Herdades, Quintinha, Residencial, Res Retrosaria, Ruína, Sala, Sapataria, Serralharia, Stand Automóvel, Supermercado, Sótão, Talho, Terreno Industrial, Terreno Rústico, Terreno Urbano com habitação/negócio, Turismo Rural)				
						PRI3	Distrito	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}
						PRI3	Concelho	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}
						PRI3	Freguesia	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}
					Botão Rádio	Todos	{Todos, Venda, Arrendamento}			
		PRI4	Natureza	Lista Seleção	Todos	(Adega, Agência de Documentação, Agência de Viagens, Aldeamento, Andar de Moradia, Apartamento, Armazém, Arrecadação, Atelier, Azenha, Bar, Cabelleiro / Centro de Beleza, Café/Snack Bar, Carpintaria, Casa Antiga, Casa Rústica, Casa de Madeira, Casa na Montanha, Casal, Centro Comercial, Centro de Formação, Chalel, Charcutaria, Churrascaria, Clube de Vídeo, Clínica, Comercial, Discoteca, Drogeria, Escritório, Estalagem, Estúdio, Externato, Farmácia, Florista, Frutaria, Fábrika, Garagem, Ginásio, Herdade, Hotel, Imóveis com Negócio, Imóveis de Luxo, Industrial, Instituto de Beleza, Joalharia / Relojaria, Lagar, Lar, Lavandaria, Livraria, Loja, Loja de Artigos de Jardim / Piscina, Loja de Electrodomésticos, Loja de Electrónica, Loja de Informática, Loja de Presentes / Decorações, Lote, Lote Industrial, Lote Moradia, Lote Prédio, Loteamento, Minimercado / Mercadoria, Moinho, Monte, Monte Alentejano, Moradia, Moradia Banda, Moradia Geminada, Moradia Isolada, Oficina Mecânica, Padaria/Pastelaria, Palacete, Palácio, Papelaria, Parqueamento, Peixaria, Perfumaria / Bijouteria, Pousada, Pronto-a-vestir, Prédio, Pub, Quarto, Quintas e Herdades, Quintinha, Residencial, Res Retrosaria, Ruína, Sala, Sapataria, Serralharia, Solar, Stand Automóvel, Supermercado, Sótão, Talho, Terreno Industrial, Terreno Rústico, Terreno Urbano com habitação/negócio, Turismo Rural)				
		PRI4	Distrito	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}				
		PRI4	Concelho	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}				
		PRI4	Freguesia	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}				
		PRI4	Zona	Lista Seleção	Todos	{Zonas pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}				
		PRI4	Tipo de negócio	Botão Rádio	Todos	{Todos, Venda, Arrendamento}				

Quadro 16. Casa.sapo (Revisto em 03/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas
PESQUISA RÁPIDA IMOVEIS: PRI1: Filtre a sua Pesquisa	PRI1	Tipo de Imóvel (a)	Lista Seleção	Todos	{Apartamentos, Moradias, Terrenos, Lojas, Escritórios, Prédio, Armazéns, Quintas e Herdades, Imóveis de Luxo, Garagens}	(a) Os valores dos critérios de pesquisa "Tipo de Imóvel", "Distrito" e "Concelho" foram previamente indicados pelo utilizador na PGI1.	
	PRI1	Distrito (a)	-	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}	NOTA 1. Possui opções de Pesquisa Avançada, ver PAI1	
	PRI1	Concelho (a)	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
	PRI1	Freguesia	Lista Seleção	Todos	{Zonas pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}		
	PRI1	Zona	Lista Seleção	Todos	{Todos, Venda, Arrendamento}		
	PRI1	Tipo de negócio	Botão Rádio	Todos			
	PRI1	Preço Maior que (€)	Campo Texto	Todos			
	PRI1	Preço Menor que (€)	Campo Texto	Todos			
	PRI1	Estado	Lista Seleção	Todos	{Novos, Usados, Em construção, Em projecto, Por recuperar, Recuperado}		
	PRI1	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}		
	PRI1	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}		
	PRI1	Área Maior que (m2)	Campo Texto	Todos			
	PRI1	Área Menor que (m2)	Campo Texto	Todos			
	PRI1	Ordenar por	Lista Seleção	Todos		{Nenhum, Zona, Freguesia, Tipologia, Mediador, Os mais baratos, Os mais caros, Ofertas recentes, Ofertas antigas, Menor área útil, Maior área útil, Mais fotos}	
	PESQUISA AVANÇADA IMOVEIS PAI1 (Hyperlink) Pesquisa Avançada	PAI1	Tipo de Imóvel (a)	Lista Seleção	Todos	{Apartamentos, Moradias, Terrenos, Lojas, Escritórios, Prédio, Armazéns, Quintas e Herdades, Imóveis de Luxo, Garagens}	(a) Os valores dos critérios de pesquisa "Tipo de Imóvel", "Distrito" e "Concelho" foram previamente indicados pelo utilizador na PRI1.
		PAI1	Distrito (a)	-	Todos	{Valor não modificável (a)}	
		PAI1	Concelho (a)	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	
		PAI1	Freguesia	Lista Seleção	Todos	{Zonas pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}	
		PAI1	Zona	Lista Seleção	Todos	{Zonas pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}	
		PAI1	Tipo de negócio	Botão Rádio	Todos		
PAI1		Preço Maior que (€)	Campo Texto	Todos			
PAI1		Preço Menor que (€)	Campo Texto	Todos			
PAI1		Estado	Lista Seleção	Todos	{Novos, Usados, Em construção, Em projecto, Por recuperar, Recuperado}		
PAI1		Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}		
PAI1		Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}		
PAI1		Área Maior que (m2)	Campo Texto	Todos			
PAI1		Área Menor que (m2)	Campo Texto	Todos			
PAI1		Ordenar por	Lista Seleção	Todos		{Nenhum, Zona, Freguesia, Tipologia, Mediador, Os mais baratos, Os mais caros, Ofertas recentes, Ofertas antigas, Menor área útil, Maior área útil, Mais fotos}	
PESQUISA IMOVEIS EM DESTAQUE: PDI1: (Hyperlink) Ver Top 100 Imóveis	PAI1	Referência	Campo Texto	Todos			
	PAI1	Mostrar Apenas Imóveis (b)	Caixa Seleção	Todos	{com Fotos, com Preço, com Área, com Características, para Permuta, com Garagem}		
	PAI1	{Mostrar Imóveis} Últimos XX dias	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 8, 15, 30}		
	PAI1	{Visa para (b)}	Caixa Seleção	Todos	{Praia, Campo, Mar, Serra}		
	PAI1	{Mostrar Imóveis} Zona Envolvente / Proximidade (b)	Caixa Seleção	Todos	{Centro da Cidade, Escola, Hospital, Polícia, Transportes Públicos, Zona Comercial}		
	PDI1	Imagem do Imóvel	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Tipologia	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Tipo de Negócio	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Zona	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Natureza	Lista Seleção	Todos	{Adega, Agência de Documentação, Agência de Viagens, Aldeamento, Andar de Moradia, Apartamento, Armazém, Arrecadação, Atelier, Azinha, Bar, Cabelleiro / Centro de Beleza, Café/Snack Bar, Carpintaria, Casa Antiga, Casa de Madeira, Casa na Montanha, Casa Rústica, Casal, Centro Comercial, Centro de Formação, Chalet, Charcutaria, Churrascaria, Clínica, Clube de Vídeo, Comercial, Discoteca, Drogeria, Escritório, Estalagem, Estúdio, Externato, Fábrica, Farmácia, Florista, Frutaria, Garagem, Ginásio, Herdade, Hotel, Industrial, Instituto de Beleza, Joalheria / Relojoaria, Lagar, Lar, Lavandaria, Livraria, Loja, Loja de Artigos de Jardim / Piscina, Loja de Informática, Loja de de Electrónica, Loja de Informática, Loja de Presentes / Decorações, Lote, Lote Moradia, Lote Industrial, Lote Prédio, Loteamento, Minimercado / Mercaria, Moinho, Monte, Monte Alentejano, Moradia, Moradia em Banda, Moradia Geminada, Moradia Isolada, Oficina Mecânica, Padaria / Pastelaria, Palacete, Palácio, Papelaria, Parqueamento, Peixaria, Perfumaria / Bijouteria, Pousada, Prédio, Pronto-a-vestir, Pub, Quarto, Quinta, Quintinha, Residencial, Restaurante, Retrosaria, Ruína, Sala, Sapataria, Serralharia, Solar, Solário, Stand Automóvel, Supermercado, Talho, Terreno, Terreno Industrial, Terreno Rústico, Terreno Urbano, Turismo Rural}		
PESQUISA PERMANENTE IMOVEIS: PPI1: Alerta	PPI1	Tipologia	Lista Seleção	Todos	{T0, T0 Duplex, T1, T1 Duplex, T1+1, T1 Triplex, T1+1 Duplex, T2, T2 Duplex, T2+1, T2 Triplex, T2+2, T2+2 Duplex, T2+1 Duplex, T3, T3 Duplex, T3+1, T3 Triplex, T3+2, T3+1 Duplex, T3+3, T4, T4 Duplex, T4+1, T4 Triplex, T4+1 Duplex, T5, T5 Duplex, T5+1, T5 Triplex, T5+2, T5+1 Duplex, T6, T6+1, T7, T8, T9, T10, T11, T12, T6 Duplex}		
	PPI1	Distrito	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
	PPI1	Concelho	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
	PPI1	Freguesia	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
	PPI1	Tipo de negócio	Lista Seleção	Todos	{Arrendamento, Arrendamento / Trespasse, Arrendamento para Férias, Ced. P. Contratual, Cedência de Quotas, Permuta, Trespasse, Venda, Venda / Arrendamento, Venda / Arrendamento / Permuta, Venda / Permuta}		
	PPI1	Preço até (contos)	Campo Texto	Todos	Valor máximo		
	PPI1	Preço até (€)	Campo Texto	Todos	Valor máximo		

IMOVEIS (Continua pag seguinte)

Quadro 16. Casa.sapo (Revisto em 03/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas		
IMÓVEIS	PESQUISA GEOGRÁFICA IMÓVEIS: PG11: Portal Nacional de Imobiliário	PG11	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Todos	(Apartamentos, Moradias, Terrenos, Lojas, Escritórios, Prédio, Armazéns, Quintas e Herdades, Imóveis de Luxo, Garagens)	NOTA 1. Apresenta uma interface gráfica baseada na representação geográfica (mapas) da divisão administrativa do país por Distritos, e dentro de cada Distrito por Concelhos. NOTA 2. Possui opções de Pesquisa Rápida, ver PRI1		
		PG11	Distrito (Mapa geográfico do País)	Hiper-Ligação	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}			
		PG11	Concelho (Mapa geográfico do Distrito)	Hiper-Ligação	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}			
	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI2: Arrendamento para Férias	PRI2	Natureza	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todas, Apartamento, Agência de Documentação, Andar de Moradia, Casa Antiga, Quarto, Aldeamento, Monte, Moinho, Monte Alentejano, Casa Rústica, Casa na Montanha, Hotel, Quinta, Moradia}	NOTA 1. A lista de imóveis é apresentada inicialmente agrupada por Natureza, permitindo a sua expansão através da seleção de um hyperlink.	
		PRI2	Tipologia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}		
		PRI2	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
		PRI2	Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
		PRI2	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI3: Imóveis com Negócio	PRI3	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}	NOTA 1. Possui opções de Pesquisa Avançada, ver PAI2.	
		PRI3	Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
		PRI3	Tipo de negócio	Botão Rádio	Botão Rádio	Todos	{Todos, Venda, Arrendamento, Trespasse}		
		PRI4	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
		PRI4	Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
		PRI4	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
PRI4		Zona	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Zonas pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}			
PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI4: Classificados	PRI4	Natureza do Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todas, Supermercado, Ginásio, Hotel, Fábrica, Oficina, Mecânica, Loja de Electrodomésticos, Loja de Informática, Drogaria, Loja de Presentes / Decorações, Instituto de Beleza, Churrascaria, Clube de Vídeo, Retrosaria, Joalheria / Relojaria, Padaria / Pastelaria, Papelaria, Florista, Loja de Antigos de Jardim / Piscina, Fruiteria, Externato, Lar, Cabeleireiro / Centro de Beleza, Agência de Viagens, Agência de Documentação, Lavandaria, Minimercado / Mercaria, Charcutaria, Talho, Livraria, Stand Automóvel, Bar, Estalagem, Atelier, Café/Snack Bar, Peixaria, Sapataria, Pronto-a-vestir, Perfumaria / Bijouteria, Pub, Discoteca, Clínica, Residencial, Adega, Carpintaria, Restaurante, Centro de Formação, Centro Comercial}			
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Zonas pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}			
	PRI4	Tipo de negócio	Botão Rádio	Botão Rádio	Todos	{Todos, Venda, Arrendamento}			
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}			
	PRI4	Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}			
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}			
	PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PAI2: Classificados	PAI2	Natureza do Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todas, Palacete, Escritório, Monte Alentejano, Turismo Rural, Apartamento, Armazém, Andar de Moradia, Casa Antiga, Quintinha, Terreno Industrial, Terreno, Terreno Urbano, Terreno Rústico, Quarto, Casa Rústica, Casa na Montanha, Loteamento, Loja, Garagem, Lote Industrial, Lote Moradia, Prédio, Quinta, Moradia, Moradia em Banda, Moradia Geminada, Moradia Isolada}		
				Botão Rádio	Botão Rádio	Todos	{Todos, Venda, Arrendamento}		
				Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
				Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
Lista Seleção				Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}			
Lista Seleção				Lista Seleção	Todos	{Zonas pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}			
PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PAI2: Classificados	PAI2	Tipo de negócio	Botão Rádio	Botão Rádio	Todos	{Todos, Venda, Arrendamento}			
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}			
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}			
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}			
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Zonas pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}			
			PAI2	Estado	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todos, Palacete, Escritório, Monte Alentejano, Turismo Rural, Apartamento, Armazém, Andar de Moradia, Casa Antiga, Quintinha, Terreno Industrial, Terreno, Terreno Urbano, Terreno Rústico, Quarto, Casa Rústica, Casa na Montanha, Loteamento, Loja, Garagem, Lote Industrial, Lote Moradia, Prédio, Quinta, Moradia, Moradia em Banda, Moradia Geminada, Moradia Isolada}	
					Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todos, Venda, Arrendamento}	
			PESQUISA IMÓVEIS EM DESTAQUE: PDI2: (Hyperlink) Ver mais classificados	PDI2	Apenas imóveis com fotografia	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Todos	{Novos, Usados, Em construção, Em projecto, Por recuperar, Recuperado}
						Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	Valor mínimo
						Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	Valor máximo
						Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	Area mínima
						Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	Area máxima
						Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}
						Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	{Todas, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6 ou superior}
Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos				{--, 8, 15, 30}			
PESQUISA EMPREENDIMENTOS EM DESTAQUE PDE1: Empreendimentos	PDE1	Nome empreendimento	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	{Sim, Indiferente}			
			Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A			
PESQUISA EMPREENDIMENTOS EM DESTAQUE PDE1: Empreendimentos	PDE1	Localidade ou Fotografia	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A			
			Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A			

Quadro 17. Comparcasa (Revisto em 04/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas	
PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI1 - Pesquisa Rápida PESQUISA GEOGRÁFICA IMÓVEIS: PGI1 - Pesquisa Rápida	PRI1, PGI1	Tipo de Negócio	Tipo de Negócio	Lista Seleção	Todos	{Venda, Arrendamento, Trespasse}	NOTA 1. Apresenta uma interface gráfica baseada na representação geográfica (mapas) da divisão administrativa do país por Distritos, e dentro de cada Distrito por Concelhos. (a) Permite a seleção de uma ou mais freguesias. (b) Cada um dos 2 valores predefinidos pode assumir um dos estados: {Sim, Indiferente}	
	PRI1, PGI1	{Estado do Imóvel}, (b)	{Estado do Imóvel}, (b)	Caixa Seleção	Todos	{Novo, Usado}		
	PRI1, PGI1	Empreendimento	Empreendimento	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
	PRI1, PGI1	Tipo Imóvel	Tipo Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Apartamento; Loja; Terreno; Moradia, Armazém; Singular, Hotel, Terreno rústico, Escritório, Garagem, Prédio, Quinta / Herdade}		
	PRI1, PGI1	Tipos específicos (Subtipo)	Tipos específicos (Subtipo)	Caixa Seleção	Apartamento	{Apartamento, Duplex, Estúdio, Loft, Cobertura, Outro}		
	PRI1, PGI1				Loja	{Loja, Outro}		
	PRI1, PGI1				Terreno	{Terreno urbano, Terreno Industrial, Outro}		
	PRI1, PGI1				Moradia	{Isolada, Geminada, Em banda, Outro}		
	PRI1, PGI1				Armazém	{Pavilhão Industrial, Armazém, Outro}		
	PRI1, PGI1				Singular	{Moinho, Ruínas, Outro}		
	PRI1, PGI1				Hotel	{Hotel, Outro}		
	PRI1, PGI1				Terreno rústico	{Terreno rústico, Outro}		
	PRI1, PGI1				Escritório	{Escritório, Outro}		
	PRI1, PGI1				Garagem	{Garagem, Lugar de estacionamento, Box, Outro}		
	PRI1, PGI1				Prédio	{Prédio, Outro}		
	PRI1, PGI1				Quinta/Herdade	{Quinta, Herdade, Quintinha, Casa Antiga, Casa Rústica, Monte}		
	PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PAI1 - Pesquisa Avançada PESQUISA GEOGRÁFICA IMÓVEIS: PGI2 - Pesquisa Avançada	PRI1, PGI1	Pais	Pais	Lista Seleção	Todos		{Portugal}
		PRI1, PGI1	Distrito	Distrito	Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Distritos Pais)	Todos		{Distritos de Portugal Continental}
PRI1, PGI1		Concelho	Concelho	Lista Seleção, ou Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Distritos Pais)	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
PRI1, PGI1		Freguesia (a)	Freguesia (a)	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
PRI1, PGI1		Localidade	Localidade	Lista Seleção	Todos	{Localidades pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}		
PRI1, PGI1		Preço	Preço	Lista Seleção	Todos	{Até 130.000€, Desde 130.001€ Até 140.000€, Desde 140.001€ Até 150.000€, Desde 150.001€ Até 160.000€, Desde 160.001€, Todos os preços}		
PRI1, PGI1		Tipologia	Tipologia	Lista Seleção	Todos	{T0, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, T5, >T5}		
PAI1, PGI2		Tipo de Negócio	Tipo de Negócio	Lista Seleção	Todos	{Venda, Arrendamento, Trespasse}		
PAI1, PGI2		{Estado do Imóvel}, (d)	{Estado do Imóvel}, (d)	Caixa Seleção	Todos	{Novo, Usado}		
PAI1, PGI2		Empreendimento	Empreendimento	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
PAI1, PGI2		Tipo Imóvel	Tipo Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Apartamento; Loja; Terreno; Moradia, Armazém, Singular, Hotel, Terreno rústico, Escritório, Garagem, Prédio, Quinta / Herdade}		
PAI1, PGI2		Tipos específicos (Subtipo)	Tipos específicos (Subtipo)	Caixa Seleção	Apartamento	{Apartamento, Duplex, Estúdio, Loft, Cobertura, Outro}		
PAI1, PGI2					Loja	{Loja, Outro}		
PAI1, PGI2					Terreno	{Terreno urbano, Terreno Industrial, Outro}		
PAI1, PGI2					Moradia	{Isolada, Geminada, Em banda, Outro}		
PAI1, PGI2					Armazém	{Pavilhão Industrial, Armazém, Outro}		
PAI1, PGI2					Singular	{Moinho, Ruínas, Outro}		
PAI1, PGI2					Hotel	{Hotel, Outro}		
PAI1, PGI2				Terreno rústico	{Terreno rústico, Outro}			
PAI1, PGI2				Escritório	{Escritório, Outro}			
PAI1, PGI2				Garagem	{Garagem, Lugar de estacionamento, Box, Outro}			
PAI1, PGI2				Prédio	{Prédio, Outro}			
PAI1, PGI2				Quinta/Herdade	{Quinta, Herdade, Quintinha, Casa Antiga, Casa Rústica, Monte}			
PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PAI1 - Pesquisa Avançada PESQUISA GEOGRÁFICA IMÓVEIS: PGI2 - Pesquisa Avançada	PAI1, PGI2	Pais	Pais	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental}		
	PAI1, PGI2	Distrito	Distrito	Hiper-Ligação (a), ou Hiper-Ligação (b) (Mapa Geográfico Distritos Pais)	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
	PAI1, PGI2	Concelho	Concelho	Lista Seleção (a), ou Hiper-Ligação (b) (Mapa Geográfico Concelhos)	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
	PAI1, PGI2	Freguesia (c)	Freguesia (c)	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
	PAI1, PGI2	Localidade	Localidade	Lista Seleção	Todos	{Localidades pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}		
	PAI1, PGI2	Preço Mínimo	Preço Mínimo	Campo Texto	Todos	-		
	PAI1, PGI2	Preço Máximo	Preço Máximo	Campo Texto	Todos	-		
	PAI1, PGI2	Superfície Mínima	Superfície Mínima	Campo Texto	Todos	-		
	PAI1, PGI2	Superfície Máxima	Superfície Máxima	Campo Texto	Todos	-		
	PAI1, PGI2	Tipologia Mínima	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos	{T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10}		
	PAI1, PGI2	Tipologia Máxima	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos	{T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10}		
	PAI1, PGI2	Número (Casas de Banho + WC) Mínimo	Número (Casas de Banho + WC) Mínimo	Campos Texto	Todos	-		
	PAI1, PGI2	Número (Casas de Banho + WC) Máximo	Número (Casas de Banho + WC) Máximo	Campos Texto	Todos	-		
	PAI1, PGI2	Aquecimento	Aquecimento	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
	PAI1, PGI2	Parqueamento	Parqueamento	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
	PAI1, PGI2	Foto	Foto	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
	PAI1, PGI2	Tour virtual	Tour virtual	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
	PAI1, PGI2	Ordenar por	Ordenar por	Lista Seleção	Todos	{Preço de venda, Superfície, Nº de casas de banho, Tipologia, Tipo de aquecimento, Nº de lugares de estacionamento}		
PAI1, PGI2	Ordem	Ordem	Lista Seleção	Todos	{Ascendente, Descendente}			

IMÓVEIS (Continua pag. Seguinte)

Quadro 17. Comparcasa (Revisto em 04/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas	
IMÓVEIS	PESQUISA PERMANENTE IMÓVEIS: PPI1: As minhas Pesquisas	PPI1	Tipo Transacção	Lista Seleção	Todos	{Venda, Arrendamento, Trespasse}		
		PPI1	Novo	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
		PPI1	Usado	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
		PPI1	Empreendimento	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}		
		PPI1	Tipo Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Apartamento; Loja; Terreno; Moradia; Armazém, Singular, Hotel, Terreno rústico, Escritório, Garagem, Prédio, Quinta / Herdade}		
		PPI1	Tipos específicos (Subtipo)	Caixa Seleção	Apartamento		{Apartamento, Duplex, Estúdio, Loft, Cobertura, Outro}	
		Loja				{Loja, Outro}		
		Terreno				{Terreno urbano, Terreno Industrial, Outro}		
		Moradia				{Isolada, Geminada, Em banda, Outro}		
		Armazém				{Pavilhão Industrial, Armazém, Outro}		
		Singular				{Moinho, Ruínas, Outro}		
		PPI1	Tipos específicos (Subtipo)	Caixa Seleção	Hotel		{Hotel, Outro}	
		Terreno rústico				{Terreno rústico, Outro}		
		Escritório				{Escritório, Outro}		
		Garagem				{Garagem, Lugar de estacionamento, Box, Outro}		
	Prédio				{Prédio, Outro}			
	Quinta/Herdade				{Quinta, Herdade, Quintinha, Casa Antiga, Casa Rústica, Monte}			
	PPI1	País	Lista Seleção	Lista Seleção , ou Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Distritos Pais)	Todos	{Portugal}		
	PPI1	Distrito	Lista Seleção , ou Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Distritos Pais)	Lista Seleção , ou Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Concelhos)	Todos	{Distritos de Portugal Continental}		
	PPI1	Concelho	Lista Seleção , ou Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Concelhos)	Lista Seleção , ou Hiper-Ligação (Mapa Geográfico Concelhos)	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
	PPI1	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
PPI1	Localidade	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Localidades pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}			
PPI1	Preço Mínimo (euros)	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-			
PPI1	Preço Máximo (euros)	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-			
PPI1	Superfície Mínima (m2)	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-			
PPI1	Superfície Máxima (m2)	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-			
PPI1	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10}			
PPI1	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7, T8, T9, T10}			
PPI1	Foto	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}			
PPI1	Tour virtual	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}			
PPI1	Mapa	Caixa Seleção	Caixa Seleção	Todos	{Sim, Indiferente}			
PESQUISA IMÓVEIS POR REFERÊNCIA: PCI1: Pesquisa por Referência	PESQUISA IMÓVEIS EM DESTAQUE: PDI1: Imóveis em Destaque PDI2: Destaques	PCI1	Referência do Imóvel	Campo Texto	Todos	-		
		PDI1	Imagem do Imóvel	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Tipo de Imóvel	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Tipologia	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Tipo de Negócio	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Preço	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Freguesia	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Localidade	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Referência do Imóvel	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Estado	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Subestado	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI1	Número Casas de Banho	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI2	Ficha Anterior	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PDI2	Ficha Seguinte	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		PRE1, PGE1	País	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Portugal}	
EMPREENDIMENTOS	PESQUISA RÁPIDA EMPREENDIMENTOS PRE1: Pesquisa de Empreendimentos	PRE1, PGE1	Distrito	Lista Seleção (a), ou Hiper-Ligação (b) (Mapa Geográfico Distritos Pais)	Todos	{Distritos de Portugal Continental}		
		PRE1, PGE1	Concelho	Lista Seleção (a), ou Hiper-Ligação (b) (Mapa Geográfico Concelhos)	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
		PRE1, PGE1	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	
		PRE1, PGE1	Localidade	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Localidades pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}	
		PRE1, PGE1	País	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Portugal}	
EMPREENDIMENTOS	PESQUISA GEOGRÁFICA EMPREENDIMENTOS PGE1: Pesquisa de Empreendimentos	PRE1, PGE1	Distrito	Lista Seleção (a), ou Hiper-Ligação (b) (Mapa Geográfico Distritos Pais)	Todos	{Distritos de Portugal Continental}		
		PRE1, PGE1	Concelho	Lista Seleção (a), ou Hiper-Ligação (b) (Mapa Geográfico Concelhos)	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
		PRE1, PGE1	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	
		PRE1, PGE1	Localidade	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Localidades pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}	
		PRE1, PGE1	País	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Portugal}	
						NOTA 1. Apresenta uma interface gráfica baseada na representação geográfica (mapas) da divisão administrativa do país por Distritos, e dentro de cada Distrito por Concelhos. (a) Aplicável a PRE1 (b) Aplicável a PGE1		

Quadro 18. Era (Revisto em 05/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de Imóvel	Valores Predefinidos	Notas		
IMÓVEIS EM GERAL	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI1: Pesquisa Rápida	PRI1	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Apartamento, Armazém, Escritório, Garagem, Loja, Moradia, Prédio, Quinta, Terreno}			
		PRI1	Finalidade	Lista Seleção	Todos	{Venda, Arrendamento, Trespasse, Cedência Posição}			
		PRI1	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, >T4+1}		
		PRI1	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, >T4+1}		
		PRI1	Preço Mínimo	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	Valor em euros		
		PRI1	Preço Máximo	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	Valor em euros		
		PRI1	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todos os Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
		PRI1	Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todos os Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
		PRI1	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todas as Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
		PRI1	Localidade	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-		
		PESQUISA IMÓVEIS POR REFERÊNCIA: PCI1: Se sabe a referência do imóvel que procura indique-a	PCI1	Referência do Imóvel	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-	
	PESQUISA IMÓVEIS EM DESTAQUE: PDI1: Imóveis em Destaque		PDI1	Imagem do Imóvel	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
			PDI1	Localidade	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
			PDI1	Tipo Imóvel	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
			PDI1	Tipologia	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
			PDI1	Área	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
			PDI1	Tipo de Negócio	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
			PDI1	Preço	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
	PESQUISA PERMANENTE IMÓVEIS: PPI1: Alertas		PPI1	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Apartamento, Armazém, Escritório, Garagem, Loja, Moradia, Prédio, Quinta, Terreno}	
PPI1			Finalidade	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Venda, Arrendamento, Trespasse, Cedência Posição}		
PPI1			Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, >T4+1}		
PPI1		Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T0, T0+1, T1, T1+1, T2, T2+1, T3, T3+1, T4, T4+1, >T4+1}			
PESQUISA PERMANENTE EM DESTAQUE: PDE1: Empreendimentos	PDE1	Preço Mínimo (euros)	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-			
		Preço Máximo (euros)	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-			
	PDE1	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todos os Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
		Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todos os Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
	PDE1	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todas as Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
		Validade do Alerta	Calendário	Calendário	Calendário	Todos	-		
	PDE1	Descrição do Alerta	Campo Texto	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-		
		Descrição do Imóvel Pretendido	Campo Texto	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-		
	PDE1	Fotografia	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
		Nome	Caixa Texto	Caixa Texto	Caixa Texto	Todos	N/A		
		Localidade	Caixa Texto	Caixa Texto	Caixa Texto	Todos	N/A		
PDE1	Descrição	Descrição	Caixa Texto	Caixa Texto	Todos	N/A			
			Caixa Texto	Caixa Texto	Todos	N/A			

Quadro 19. Expressoimobiliario (Revisto em 25/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas
		Todas	Tipo de Negócio	Caixa Seleção	Todos	{Comprar; Arrendar; Arrendar para Férias; Trespasse; Cessão de quotas; Time-Sharing}	N1. O utilizador tem de optar pela definição da Região/Zona, ou pela definição do Distrito / Concelho / Freguesia (a) A Georeferenciação não faz parte da Pesquisa Permanente
		Todas	Tipo de Imóvel	Caixa Seleção	Todos	{Apartamento; Moradia; Andar Moradia; Quarto; Escritório; Loja; Arrecadação; Parqueamento; Garagem}	
		Todas	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Apartamento, Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; T0; T0+1; T1; T1+1; T2; T2+1; T3; T3+1; T4; T4+1; >=T5; >=T5+1}	
		Todas	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Apartamento, Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; T0; T0+1; T1; T1+1; T2; T2+1; T3; T3+1; T4; T4+1; >=T5; >=T5+1}	
					Quintinha	{Indiferente; 0; 50; 100; 150; 200; 250; 300; 350; 400; 450; 500}	
					Quintinha	{Indiferente; 0; 500; 1.000; 1.500; 2.000; 2.500; 3.000; 3.500; 4.000; 4.500; 5.000}	
					Amazém, Prédio	{Indiferente; 0; 50; 100; 150; 200; 250; 300; 350; 400; 450; 500; 750; 1.000; 1.500; 2.000; 5.000; 10.000}	
					Arrecadação	{Indiferente; 0; 5; 10; 15; 20; 25; 30; 35; 40; 45; 50}	
		Todas	Área Mínima (m2)	Lista Seleção	Quinta	{Indiferente; 0; 5.000; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; 30.000; 35.000; 40.000; 45.000; 50.000}	
					Escritório, Loja	{Indiferente; 0; 50; 100; 150; 200; 250; 300; 350; 400; 450; 500; 750; 1.000}	
					Parqueamento, Quarto	{Indiferente; 0; 10; 20; 30; 40; 50; 60; 70; 80; 90; 100}	
					Terreno, Garagem	{Indiferente; 0; 500; 1.000; 1.500; 2.000; 2.500; 3.000; 3.500; 4.000; 4.500; 5.000; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; 30.000; 35.000; 40.000; 45.000; 50.000; 50.000}	
					Apartamento, Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; 50; 100; 150; 200; 250; 300; 350; 400; 450; 500; 550; 600; 650; 700; 750; 800; 850; 900; 950; 1.000; sem limite m²}	
					Quintinha	{Indiferente; 500; 1.000; 1.500; 2.000; 2.500; 3.000; 3.500; 4.000; 4.500; 5.000; sem limite}	
					Amazém, Prédio	{Indiferente; 50; 100; 150; 200; 250; 300; 350; 400; 450; 500; 750; 1.000; 1.500; 2.000; 5.000; 10.000; sem limite}	
					Arrecadação	{Indiferente; 5; 10; 15; 20; 25; 30; 35; 40; 45; 50; sem limite}	
		Todas	Área Máxima (m2)	Lista Seleção	Quinta	{Indiferente; 5.000; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; 30.000; 35.000; 40.000; 45.000; 50.000; sem limite}	
					Escritório, Loja	{Indiferente; 50; 100; 150; 200; 250; 300; 350; 400; 450; 500; 750; 1.000; sem limite}	
					Parqueamento, Quarto	{Indiferente; 10; 20; 30; 40; 50; 60; 70; 80; 90; 100; sem limite}	
					Terreno, Garagem	{Indiferente; 500; 1.000; 1.500; 2.000; 2.500; 3.000; 3.500; 4.000; 4.500; 5.000; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; 30.000; 35.000; 40.000; 45.000; 50.000; sem limite}	
		Todas	Área do Terreno Mínima (m2)	Lista Seleção	Armazém	{Indiferente; 0; 250; 500; 750; 1.000; 1.500; 2.000; 5.000; 10.000}	
		Todas	Área do Terreno Máxima (m2)	Lista Seleção	Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; 250; 500; 750; 1.000; 1.500; 2.000; 5.000; 10.000; sem limite}	
					Armazém	{Indiferente; 250; 500; 750; 1.000; sem limite}	
					Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; 250; 500; 750; 1.000; sem limite}	
					Apartamento, Quintinha, Amazém, Moradia, Quinta, Escritório, Andar Moradia, Terreno, Prédio	{Indiferente; 0; 25.000; 50.000; 75.000; 100.000; 125.000; 150.000; 175.000; 200.000; 225.000; 250.000; 300.000; 350.000; 450.000; 500.000; 550.000; 600.000; 650.000; 700.000; 750.000; 800.000; 850.000; 900.000; 950.000; 1.000.000; 1.500.000; 2.000.000; 2.500.000; 3.000.000; 3.500.000; 4.000.000; 4.500.000; 5.000.000}	
		PAI1, PPI1	Preço Mínimo (€)	Lista Seleção	Arrecadação, Parqueamento, Garagem	{Indiferente; 0; 2.500; 5.000; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; 30.000; 35.000; 40.000; 45.000; 50.000}	
					Loja	{Indiferente; 0; 25.000; 50.000; 75.000; 100.000; 125.000; 150.000; 175.000; 200.000; 225.000; 250.000; 300.000; 350.000; 450.000; 500.000; 550.000; 600.000; 650.000; 700.000; 750.000; 800.000; 850.000; 900.000; 950.000; 1.000.000; 1.500.000; 2.000.000; 2.500.000; 3.000.000; 3.500.000; 4.000.000; 4.500.000; 5.000.000; sem limite}	
					Apartamento, Quintinha, Amazém, Moradia, Quinta, Escritório, Andar Moradia, Terreno, Prédio	{Indiferente; 25.000; 50.000; 75.000; 100.000; 125.000; 150.000; 175.000; 200.000; 225.000; 250.000; 300.000; 350.000; 450.000; 500.000; 550.000; 600.000; 650.000; 700.000; 750.000; 800.000; 850.000; 900.000; 950.000; 1.000.000; 1.500.000; 2.000.000; 2.500.000; 3.000.000; 3.500.000; 4.000.000; 4.500.000; 5.000.000; sem limite}	
		PAI1, PPI1	Preço Máximo (€)	Lista Seleção	Arrecadação, Parqueamento, Garagem	{Indiferente; 0; 2.500; 5.000; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; 30.000; 35.000; 40.000; 45.000; 50.000; sem limite}	
					Loja	{Indiferente; 25.000; 50.000; 75.000; 100.000; 125.000; 150.000; 175.000; 200.000; 225.000; 250.000; 300.000; 350.000; 450.000; 500.000; 550.000; 600.000; 650.000; 700.000; 750.000; 800.000; 850.000; 900.000; 950.000; 1.000.000; 1.500.000; 2.000.000; 2.500.000; 3.000.000; 3.500.000; 4.000.000; 4.500.000; 5.000.000; sem limite}	
					Apartamento, Moradia, Andar Moradia, Arrecadação, Parqueamento, Garagem, Quarto	{Indiferente; 0; 125; 250; 375; 500; 625; 750; 875; 1.000; 1.250; 1.500; 1.750; 2.000; 2.500}	
		PAI1, PPI1	Renda Mínima (€)	Lista Seleção	Quintinha, Quinta, Terreno	{Indiferente; 0; 500; 625; 750; 875; 1.000; 1.250; 1.500; 1.750; 2.000; 2.500; 3.750; 5.000; 7.500; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000}	
					Armazém	{Indiferente; 0; 3.750; 5.000; 7.500; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000}	
					Escritório, Loja, Prédio	{Indiferente; 0; 125; 250; 375; 500; 625; 750; 875; 1.000; 1.250; 1.500; 1.750; 2.000; 2.500; 3.750; 5.000; 7.500; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; sem limite}	

IMÓVEIS (Continua pág. seguinte)

PESQUISA AVANÇADA
IMÓVEIS:
PAI1: Pesquisa Avançada
PAI2: Pesquisa Simples

PESQUISA PERMANENTE
IMÓVEIS:
PPI1: O Meu Imóvel de Sonho
(Continua pág. seguinte)

Quadro 19. Expressoimobiliário (Revisto em 25/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de Imóvel	Valores Predefinidos	Notas
PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PA11: Pesquisa Avançada PA12: Pesquisa Simples	PA11, PPI1	Renda Máxima (€)	Lista Seleção	Lista Seleção	Apartamento, Moradia, Andar Moradia, Arrecadação, Parqueamento, Garagem, Quarto	{Indiferente; 0; 125; 250; 375; 500; 625; 750; 875; 1.000; 1.250; 1.500; 1.750; 2.000; 2.500; sem limite}	
					Quintinha, Quinta, Terreno	{Indiferente; 0; 500; 625; 750; 875; 1.000; 1.250; 1.500; 1.750; 2.000; 2.500; 3.750; 5.000; 7.500; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; sem limite}	
					Armazém	{Indiferente; 0; 3.750; 5.000; 7.500; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; sem limite}	
					Escritório, Loja, Prédio	{Indiferente; 0; 125; 250; 375; 500; 625; 750; 875; 1.000; 1.250; 1.500; 1.750; 2.000; 2.500; 3.750; 5.000; 7.500; 10.000; 15.000; 20.000; 25.000; sem limite}	
					Apartamento, Armazém, Moradia, Escritório, Andar Moradia, Loja, Prédio	{Indiferente; Planta; Construção; Novo; Usado}	
					Quintinha, Quinta	{Indiferente; Ruínas; Necessitar obras; Habitável; Restaurado; Novo}	
					Apartamento	{Indiferente; Sim}	
					Apartamento	{Indiferente; Sim}	
					Apartamento, Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Sim}	
					Apartamento, Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Sim}	
					Apartamento	{Indiferente; Sim}	
					Quintinha, Quinta, Terreno	{Indiferente; Sim}	
					Quintinha, Quinta	{Indiferente; Sim}	
					Apartamento	{Indiferente; R/C; 1º; 2º; 3º; 4º; 5º; 6º; 7º; acima do 7º; Último}	
					Escritório	{Indiferente; R/C; 1º a 5º; 6º a 10º; Acima do 10º; Último}	
					Andar Moradia	{Indiferente; R/C; 1º; 2º; acima do 2º/Último}	
					Loja	{Indiferente; Cave; Piso térreo; Sobre-loja; Mezanine}	
					Apartamento, Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Norte; Sul; Nascente; Poente}	
					Apartamento	{Indiferente; Lugar; Individual}	
					Quarto	{Indiferente; Lugar; Individual; Aparcamento}	
					Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Cave; Exterior}	
					Apartamento, Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Aq. Central Pré-Instal.; Aq. Central Completo; Ar Cond. Pré-Instal.; Ar Cond. Completo}	
					Apartamento, Moradia, Parqueamento, Andar Moradia, Garagem	{Indiferente; 1; 2; 3; 4 ou +}	
					Apartamento, Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Mar. Dunas; Jardins; Campo; Serra; Rio; Pastagens; Panorâmicas}	
					Quintinha, Quinta	{Indiferente; Até 100 m²; De 101 a 200 m²; De 201 a 300 m²; De 301 a 500 m²; Acima de 500 m²}	
					Armazém	{Indiferente; Sim}	
					Armazém, Escritório, Loja	{Indiferente; Sim}	
Armazém	{Indiferente; Sim}						
Armazém, Escritório, Loja	{Indiferente; Sim}						
Armazém	{Indiferente; Sim}						
Armazém	{Indiferente; Cobertura metálica e alvenaria; Betão em prédio; Alvenaria e telha; Madeira}						
Armazém	{Indiferente; Isolado; Prédio de Habitação; Edifício Industrial; Parque Industrial}						
Arrecadação	{Cave; Indiferente; R/C; Vão Telhado/Sólo}						
Prédio	{Indiferente; Centro Comercial; Rua Comercial; Rua Residencial}						
Armazém	{Indiferente; < 2,5; De 2,5 a 5 m; De 5m a 10m; > 10 m}						
Loja	{Indiferente; < 2,5; De 2,5 a 4 m; > 4 m}						
Arrecadação	{Indiferente; Sim}						
Arrecadação	{Indiferente; Sim}						
Arrecadação	{Indiferente; Sim}						
Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Sim}						
Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Sim}						
Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Sim}						
Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Sim}						
Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; Sim}						
Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; 1; 2; 3; 4 ou +}						
Moradia, Andar Moradia	{Indiferente; 1; 2; 3; 3 ou +; Cave; Vão do Telhado/Sólo}						
Prédio	{Indiferente; 1 a 3; 4 a 6; 7 a 10; + 10}						
Escritório, Loja	{Indiferente; Sim}						
Quarto	{Indiferente; Sim}						
Escritório, Quarto	{Indiferente; Privativo; Colectivo}						
Escritório	{Indiferente; Sim}						
Escritório	{Indiferente; Residencial; Escritórios; Comercial; Centro Tecnológico; Parque Industrial}						
Parqueamento, Garagem	{Indiferente; Cave; Exterior}						
Terreno	{Indiferente; Sim}						
Terreno	{Indiferente; Habitação (Moradias); Habitação (Fogos); Industrial}						
Terreno	{Indiferente; Concluídas; A efectuar}						
Loja	{Indiferente; Sim}						
Loja	{Indiferente; Restauração; Diversão; Bancária; Ginásio; Clínica; Oficina Auto; Qualquer}						
Garagem	{Indiferente; Lugar; Individual}						
Quarto	{Indiferente; Individual; Colectivo}						
Prédio	{Indiferente; Habitação; Escritórios}						
Quarto	{Indiferente; Masculino; Feminino}						
Quarto	{Indiferente; Individual; Colectiva}						
Todos	{Indiferente; Prédio; Vivenda; Anexos}						
Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}						
Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}						
Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}						
Todos	{Fotos; Preço; Área; Morada; Georeferenciação}						
Todos	{a}						
PESQUISA LIVRE IMÓVEIS: PL11: Pesquisa Simples	PL11	Texto livre	Campo Texto	Campo Texto	Todos		
					Todos		

Quadro 19. Expressoimobiliário (Revisto em 25/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas	
IMÓVEIS	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI1: Pesquisa Simples	PRI1	Tipo de Negócio	Lista Seleção	Todos	{Indiferente; Venda; Arrendamento; Outro}	N1. O conjunto dos últimos 5 critérios de pesquisa actuam como elementos de restrição do resultado obtido pelo primeiro campo. N2. Pesquisa suportada por appliance google	
		PRI1	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Indiferente; Apartamento; Moradia; Terreno; Espaço Comercial; Outro}		
		PRI1	Tipologia	Lista Seleção	Todos	{Indiferente; T0; T1; T2; T3; >=T4}		
		PRI1	Distrito	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e ilhas}		
		PRI1	Concelho	Lista Seleção	Todos	{Concelhos Pertencentes ao Distrito seleccionado anteriormente}		
	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI1: Pesquisa Simples	PRI1	Preço de Venda	Lista Seleção	Para Tipo de Negócio = Venda Para Tipo de Negócio = Arrendamento	Para Tipo de Negócio = Venda {Inferior a 100.000 EUR; entre 100.000 e 200.000 EUR; entre 200.000 e 300.000 EUR; entre 300.000 e 400.000 EUR; entre 400.000 e 500.000 EUR; superior a 500.000 EUR} {Inferior a 250 EUR; entre 250 e 500 EUR; entre 500 e 750 EUR; entre 750 e 1.000 EUR; superior a 1.000 EUR}		
		PCI1	Indique a Referência OK do imóvel.	Campo Texto	Todos	-		
	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI2: Pesquisa Classificados	PRI2	Tipo de Negócio	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Comprar; Arrendar; Trespasse; Cessão de quotas; Time-Sharing; Arrendar para Férias}	A pesquisa permite a consulta dos últimos sete classificados registados no site.
		PRI2	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Apartamento; Moradia; Andar Moradia; Quarto; Quinta; Terreno; Prédio; Armazém; Escritório; Loja; Atrecadação; Parqueamento; Garagem}	
		PRI2	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente; T0; T0+1; T1; T1+1; T2; T2+1; T3; T3+1; T4; T4+1; >=T5; >=T5+1}	
		PRI2	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente; T0; T0+1; T1; T1+1; T2; T2+1; T3; T3+1; T4; T4+1; >=T5; >=T5+1}	
		PRI2	Preço Mínimo (€)	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-	
		PRI2	Preço Máximo (€)	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-	
		PRI2	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e ilhas}	
		PRI2	Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}	
		PRI2	Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	
		PRI2	Tipo Imóvel	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A	
PESQUISA IMÓVEIS EM DESTAQUE: PDI1: Últimas Entradas	PDI1	Tipologia	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Habituação	N/A		
	PDI1	Área	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Estado	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Tipo Negócio	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Concelho	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Freguesia	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	PDI1	Preço	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
PESQUISA IMÓVEIS POR REFERÊNCIA: PCI2: Ref. OK Classificado	PCI2	Referência OK do Classificado.	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-		
	PDE1	Imagem do Empreendimento	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
EMPREENHIMENTOS	PESQUISA EMPREENHIMENTOS EM DESTAQUE: PDE1: Empreendimentos	PDE1	Imagem do Empreendimento	Hiper-Ligação	Todos	N/A		

Quadro 20. Habicast (Revisto em 05/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas
		PAI1	Tipo de negócio	Lista Seleção	Todos	{Venda, Arrendamento, Trespasse}	(a) Utilidade desconhecida
		PAI1	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Apartamento, Armazém, Arrecadação, Escritório, Garagem, Loja, Moradia, Prédio, Quinta, Terreno}	(b) Funcionamento deficiente Descrição "Quanto pretende pagar por mês?" não corresponde aparentemente à informação pedida
		PAI1	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Apartamento	{T1, T2, T3, T4, >=T5}	
		PAI1	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Moradia	{T1, T2, T3, T4, >=T5}	
		PAI1	Distrito	Lista Seleção	Todos	{Aveiro, Coimbra, Évora, Leiria, Lisboa, Santarém, Setúbal, Vila Real}	(c) Funcionamento deficiente Descrição "Qual o prazo do financiamento?" não corresponde aparentemente à informação pedida
		PAI1	Concelho	Lista Seleção	Todos	{Todos os Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}	
		PAI1	Freguesia	Lista Seleção	Todos	{Todas as Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	
		PAI1	Preço/Mensalidade	Botão Rádio	Todos	{Preço, Mensalidade}	
		PAI1	Preço Mínimo (Se Preço)	Campo Texto	Todos	-	
		PAI1	Preço Máximo (Se Preço)	Campo Texto	Todos	-	
		PAI1	Quanto dispõe de entrada? (Se Mensalidade) (a)	Campo Texto	Apartamento	-	
		PAI1	Renda que pretende pagar por mês (Se Mensalidade) (b)	Campo Texto	Apartamento	-	
		PAI1	Número de anos de contrato (Se Mensalidade) (c)	Campo Texto	Moradia	-	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Armazém	{Novo, Usado}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Escritório	{Novo, Usado}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Loja	{Nova, Usada}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Nova, Usada}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Prédio	{Construção, Usado, Ocupado}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Armazém	{Cobertura metálica e alvenaria, Betão em	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Armazém	{Isolado, Prédio de habitação, Edifício industrial, Parque industrial}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Armazém	{de 2,5 a 5 m, de 5 a 10 m}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Loja	{até 2,5 m2, de 2,5 a 4 m, acima de 4 m}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{até 80 m2, de 81 a 100 m2, 101 a 120 m2, de 121 a 140 m2, de 141 a 170 m2, de 171 a 220 m2, de 221 a 250m2, acima de 250 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Armazém	{até 50 m2, de 101 a 250m2, de 251 a 500 m2, de 501 a 1000 m2, de 1001 a 2000 m2, de 2001 a 5000 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Escritório	{de 11 a 25 m2, de 26 a 50m2, de 51 a 100 m2, de 101 a 150 m2, de 151 a 300 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Quinta	{até 5000 m2, de 5001 a 10000 m2, de 10001 a 20000 m2, de 20001 a 30000 m2, de 30001 a 50000 m2, acima de 50000 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Garagem	{de 11 a 30 m2, acima de 30 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Loja	{de 11 a 25 m2, de 26 a 50m2, de 51 a 75 m2, de 76 a 100 m2, de 101 a 150 m2, de 151 a 300 m2, acima de 300 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Terreno	{até 100 m2, de 101 a 250 m2, de 251 a 500m2, de 501 a 1000 m2, de 1001 a 2000 m2, de 2001 a 3000 m2, de 3001 a 5000 m2, acima de 5000 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Armazém	{de 51 a 100 m2, de 101 a 250m2, de 251 a 500 m2, de 501 a 1000 m2, de 1001 a 2000 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Armazém	{até 50 m2, de 51 a 100 m2, de 101 a 250m2, de 251 a 500 m2, de 501 a 1000 m2, de 1001 a 2000 m2, de 2001 a 3000 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{até 250 m2, de 251 a 500 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{até 180 m2, de 181 a 300 m2, de 301 a 450m2, de 451 a 600 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Quinta	{até 100 m2, de 101 a 200 m2, de 201 a 300m2, de 301 a 500 m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Armazém	{até 20 m2, de 21 a 40 m2, de 41 a 100m2}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Escritório	{Residencial, Escritórios, Comercial}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Prédio	{Habitação, Escritórios}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Escritório	{Central, Split}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Loja	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Garagem	{Fechaça, Lugar de estacionamento}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Loja	{um, dois, três, quatro ou mais}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{um, dois, três, mais de três}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Prédio	{1 a 3, 4 a 6}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Prédio	{?}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Aquecimento central, Ar condicionado, Esquentador gás, Cilindro Eléctrico, Painel solar}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Moradia	{Sim, Indiferente}	
		PAI1	Estado	Lista Seleção	Apartamento	{Sim, Indiferente}	
		PAI1					

Quadro 20. Habicast (Revisto em 05/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas	
IMÓVEIS	PESQUISA IMÓVEIS POR REFERÊNCIA: PC11: Pesquisa de Imóvel por Referência	PC11	Referência do Imóvel Procurado	Campo Texto	Todos	-		
		PRI1	Tipo de negócio	Lista Seleção	Todos	{Venda, Arrendamento, Trespasse}		
	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI1: Pesquisa Simples	PRI1	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Apartamento, Armazém, Arrecadação, Escritório, Garagem, Loja, Moradia, Prédio, Quinta, Quinhonha, Terreno}	
		PRI1	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T1, T2, T3, T4, >=T5}	
		PRI1	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{T1, T2, T3, T4, >=T5}	
		PRI1	Preço Mínimo	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-	
		PRI1	Preço Máximo	Campo Texto	Campo Texto	Todos	-	
		PRI1	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Aveiro, Coimbra, Évora, Leiria, Lisboa, Santarém, Setúbal, Vila Real}	
		PRI1	Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Todos os Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}	

Quadro 21. Habinet (Revisto em 29/12/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas
IMÓVEIS	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI: Pesquisa Rápida	PRI1	Tipo de Operação	Lista Seleção	Todos	(Comprar, Trespassar, Arrendar)	
		PRI1	Distrito	Lista Seleção	Todos	(Distritos de Portugal Continental e Ilhas)	
	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI: Pesquisa Rápida	PRI1	Tipo de Propriedade	Lista Seleção	Todos	(Habitación-Andar; Habitación-Moradia; Habitación-Terreno; Espaço Comercial-Loja; Espaço Comercial-Escritório; Terreno-Industrial; Terreno-Rústico; Terreno-Urbano; Quinta/Herdade; Garagem; Parqueamento; Armazém; Prédio; Casas Rústicas)	
		PRI1	(Tipologia Mínima)	Lista Seleção	Todos	(T0 ; T1 ; T1+1 ; T2 ; T2+1 ; T3 ; T3+1 ; T4 ; T4+1 ; T5 ; > T5)	
		PRI1	(Tipologia Máxima)	Lista Seleção	Todos	(T0 ; T1 ; T1+1 ; T2 ; T2+1 ; T3 ; T3+1 ; T4 ; T4+1 ; T5 ; > T5)	
		PipR	Referência	Campo Texto	Todos	-	
		PAI1	Tipo de Operação	Botão Rádio	Todos	(Comprar, Trespassar, Arrendar)	
	PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PAI1: Pesquisa detalhada	PAI1	Estado do Imóvel	Lista Seleção	Todos	(Novo, Usado, Em construção, Para reconstruir, Não definido)	
		PAI1	Distrito	Lista Seleção	Todos	(Distritos de Portugal Continental e Ilhas)	
		PAI1	Concelho	Lista Seleção	Todos	(Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior)	
		PAI1	Freguesia	Lista Seleção	Todos	(Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior)	
		PAI1	Tipo de Propriedade	Lista Seleção	Todos	(Habitación-Andar; Habitación-Moradia; Habitación-Terreno; Espaço Comercial-Loja; Espaço Comercial-Escritório; Terreno-Industrial; Terreno-Rústico; Terreno-Urbano; Quinta/Herdade; Garagem; Parqueamento; Armazém; Prédio; Casas Rústicas)	
		PAI1	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos	(T0 ; T1 ; T1+1 ; T2 ; T2+1 ; T3 ; T3+1 ; T4 ; T4+1 ; T5 ; > T5)	
		PAI1	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos	(T0 ; T1 ; T1+1 ; T2 ; T2+1 ; T3 ; T3+1 ; T4 ; T4+1 ; T5 ; > T5)	
		PAI1	Preço Mínimo (Euros)	Campo Texto	Todos	-	
		PAI1	Preço Máximo (Euros)	Campo Texto	Todos	-	
		PAI1	Ordenar por	Botão Rádio	Todos	(Preço, Tipologia)	
	PESQUISA PERMANENTE IMÓVEIS: PPI1: Os meus Alertas	PAI1	Apenas com Fotografia	Caixa Seleção	Todos	(Indiferente, Sim)	
		PPI1	Tipo de Operação	Botão Rádio	Todos	(Comprar, Trespassar, Arrendar)	
		PPI1	Estado do Imóvel	Lista Seleção	Todos	(Novo, Usado, Em construção, Para reconstruir, Não definido)	
PPI1		Distrito	Lista Seleção	Todos	(Distritos de Portugal Continental e Ilhas)		
PPI1		Concelho	Lista Seleção	Todos	(Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior)		
PPI1		Freguesia	Lista Seleção	Todos	(Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior)		
PPI1		Tipo de Propriedade	Lista Seleção	Todos	(Habitación-Andar; Habitación-Moradia; Habitación-Terreno; Espaço Comercial-Loja; Espaço Comercial-Escritório; Terreno-Industrial; Terreno-Rústico; Terreno-Urbano; Quinta/Herdade; Garagem; Parqueamento; Armazém; Prédio; Casas Rústicas)		
PPI1		Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos	(T0 ; T1 ; T1+1 ; T2 ; T2+1 ; T3 ; T3+1 ; T4 ; T4+1 ; T5 ; > T5)		
PPI1		Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos	(T0 ; T1 ; T1+1 ; T2 ; T2+1 ; T3 ; T3+1 ; T4 ; T4+1 ; T5 ; > T5)		
PPI1		Preço Mínimo (Euros)	Campo Texto	Todos	-		
PESQUISA IMÓVEIS EM DESTAQUE: PDI1: Habitación novidades PDI2: Comercial novidades PDI3: Terrenos novidades	PDI1, PDI2, PDI3	Preço Máximo (Euros)	Campo Texto	Todos	Todos	-	
	PDI1, PDI2, PDI3	Preço Máximo (Euros)	Campo Texto	Todos	Todos	-	
	PDI1, PDI2, PDI3	Tipo de Negócio	Hiper-Ligação	Todos	Todos	N/A	
	PDI1, PDI2, PDI3	Tipo de Propriedade	Hiper-Ligação	Todos	Todos	N/A	
	PDI1	Tipologia	Hiper-Ligação	Todos	Todos	N/A	
	PDI1, PDI2, PDI3	Concelho	Hiper-Ligação	Todos	Todos	N/A	
	PDI1, PDI2, PDI3	Preço	Hiper-Ligação	Todos	Todos	N/A	
	PDE1	Fotografia	Hiper-Ligação	Todos	Todos	N/A	
	PDE1	Concelho	Caixa Texto	Todos	Todos	N/A	
	PDE1	Localidade	Caixa Texto	Todos	Todos	N/A	
EMPREENHIMENTOS	PDE1	Tipologias disponíveis	Caixa Texto	Todos	Todos	N/A	
	PDE1	Nome empreendimento	Hiper-Ligação	Todos	Todos	N/A	

Quadro 22. Lardocelar (Revisto em 05/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Crítério Usado nas Pesquisas	Crítério de Pesquisa	Elemento de Interface	Crítério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas			
PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI1: Imóveis	PRI1	Tipo Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Prédio, Andar, Moradia, Escritório, Garagem, Armazém, Loja, Terreno, Quinta, Outros}				
		Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}				
		Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}				
		Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos de Portugal Continental e ilhas}				
		Tipo Negócio/Operação	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Compra, Arrendamento, Trespasse}				
	PRI1	Preço Máximo	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}				
		PAI1	Distrito	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e ilhas}			
			Concelho	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}			
			Freguesia	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}			
			Tipo Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Prédio, Andar, Moradia, Escritório, Garagem, Armazém, Loja, Terreno, Quinta, Outros}			
	Tipologia Mínima		Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}				
	PESQUISA AVANÇADA IMÓVEIS: PAI1: Pesquisa Avançada de Imóveis	PAI1	Preço Mínimo	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Compra, Arrendamento, Trespasse}			
			PAI1	Preço Máximo	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}		
					Estado do Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Novo/Usado, Novo, Usado}	
					Área Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 50m2, 100m2, 150m2, 200m2, 250m2, 300m2, 350m2, 400m2, 450m2, 500m2}	
Área Máxima					Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 50m2, 100m2, 150m2, 200m2, 250m2, 300m2, 350m2, 400m2, 450m2, 500m2, 550m2, 600m2, 650m2, 700m2, 750m2, 800m2, 850m2, 900m2, 950m2, 1.000m2}		
Número dias decorridos desde a data do seu registo no site		Campo Texto			Campo Texto	Todos				
PESQUISA IMÓVEIS POR REFERÊNCIA: PCI1: Referência LDL		PCI1	Referência do Imóvel	Campo Texto	Campo Texto	Todos	{(Sim, Indiferente)}			
			PESQUISA IMÓVEIS EM DESTAQUE: PDI1: Imóveis - Destaques PDI2: Classificados - Destaques	Imagem do Imóvel	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
				Tipo Imóvel	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
				Tipologia	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A		
	Localidade			Hiper-Ligação	Hiper-Ligação	Todos	N/A			
Preço	Hiper-Ligação	Hiper-Ligação		Todos	N/A					
PESQUISA PERMANENTE IMÓVEIS: PPI1: Pesquisa Ideal e Activar Serviço de Alertas	PPI1	Distrito(s) (a)	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e ilhas}				
		Concelho(s) (a)	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes aos Distritos indicados no campo anterior}				
		Freguesia(s) (a)	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes aos Concelhos indicados no campo anterior}				
		Tipo Negócio/Operação	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Compra, Arrendamento, Trespasse}				
		Tipo (Imóvel)	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Prédio, Andar, Moradia, Escritório, Garagem, Armazém, Loja, Terreno, Quinta, Outros}				
	PPI1	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}				
		Tipologia Máxima	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}				
		PPI1	Preço Mínimo	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}			
				Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}			
				Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}			
	Lista Seleção			Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}				
	Lista Seleção			Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}				
	PPI1	Preço Máximo	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}				
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}				
			Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}				
Lista Seleção			Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}					
Lista Seleção			Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€}					
PPI1	Activar serviço de alerta com periodicidade de XX dias	Estado do Imóvel	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{Novo/Usado, Novo, Usado}				
		Com Parqueamento / Garagem	Bolão Rádio	Bolão Rádio	Todos	{(Sim, Indiferente)}				
		Com Terraço / Jardim	Bolão Rádio	Bolão Rádio	Todos	{(Sim, Indiferente)}				
		Com Fotografia	Bolão Rádio	Bolão Rádio	Todos	{(Sim, Indiferente)}				
		Considerar os últimos XX dias	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{30, 60, 90}				
PPI1	Activar serviço de alerta com periodicidade de XX dias	Lista Seleção	Lista Seleção	Todos	{1, 7, 15}					

IMÓVEIS (Continua pag. Seguinte)

(a) Possibilidade de selecção múltipla.

Quadro 22. Lardocelar (Revisto em 05/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas	
IMÓVEIS	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI2: Pesquisa de Classificados	PRI2	Distrito	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
		PRI2	Concelho	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
		PRI2	Freguesia	Lista Seleção	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
		PRI2	Estado do Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Novo/Usado, Novo, Usado}		
		PRI2	Tipo Imóvel	Lista Seleção	Todos	{Prédio, Andar, Moradia, Escritório, Garagem, Armazém, Loja, Terreno, Quinta, Outros}		
		PRI2	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}		
		PRI2	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}		
		PRI2	Tipo Negócio/Operação	Lista Seleção	Todos	{Compra, Arrendamento, Trespasse}		
		PRI2	Preço Mínimo	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€, 975.000€}		
		PRI2	Preço Máximo	Lista Seleção	Todos	{Indiferente, 25.000€, 50.000€, 75.000€, 100.000€, 125.000€, 150.000€, 175.000€, 200.000€, 225.000€, 250.000€, 275.000€, 300.000€, 325.000€, 350.000€, 375.000€, 400.000€, 425.000€, 450.000€, 475.000€, 500.000€, 525.000€, 550.000€, 575.000€, 600.000€, 625.000€, 650.000€, 675.000€, 700.000€, 725.000€, 750.000€, 775.000€, 800.000€, 825.000€, 850.000€, 875.000€, 900.000€, 925.000€, 950.000€, 975.000€}		
		PRI2	Classificados com Fotografia	Caixa Seleção	Todos			
		PRI2	Nome (a)	Campo Texto	Todos			
		PRI2	Telefone (a)	Campo Texto	Todos			
		PRI2	Telemóvel (a)	Campo Texto	Todos			
		PRI2	E-mail (a)	Campo Texto	Todos			
		PRI2	Distrito	Lista Seleção	Todos		{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}	
		PRI2	Concelho	Lista Seleção	Todos		{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}	
	PRI2	Freguesia	Lista Seleção	Todos		{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}		
	PRI2	Tipo Imóvel	Lista Seleção	Todos		{Prédio, Andar, Moradia, Escritório, Garagem, Armazém, Loja, Terreno, Quinta, Outros}		
	PRI2	Tipologia Mínima	Lista Seleção	Todos		{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}		
	PRI2	Tipologia Máxima	Lista Seleção	Todos		{Indiferente, T0, T1, T2, T3, T4, T5, T6, T7+}		
	PRI2	Tipo Negócio/Operação	Lista Seleção	Todos		{Compra, Arrendamento, Trespasse}		
	PESQUISA PERMANENTE IMÓVEIS: PPI2: Classificado de Compra, Arrendamento ou Trespasse	PPI2	Preço	Campo Texto	Todos			
PPI2		Area Bruta (aproximada)	Campo Texto	Todos				
PPI2		Area Útil (aproximada)	Campo Texto	Todos				
PPI2		Estado do Imóvel	Lista Seleção	Todos		{Novo/Usado, Novo, Usado}		
PPI2		Dimensão quartos m2	Campos Texto (4x)	Todos				
PPI2		Dimensão salas m2 (4)	Campos Texto (4x)	Todos				
PPI2		Dimensão Jardim m2	Campo Texto	Todos				
PPI2		Ar Condicionado	Caixa Seleção	Todos		{Sim, Indiferente}		
PPI2		Lareira	Caixa Seleção	Todos		{Sim, Indiferente}		
PPI2		Garagem	Caixa Seleção	Todos		{Sim, Indiferente}		
PPI2		Arrecadação	Caixa Seleção	Todos		{Sim, Indiferente}		
PPI2		Aquecimento Central	Caixa Seleção	Todos		{Sim, Indiferente}		
PPI2		Cozinha Equipada	Caixa Seleção	Todos		{Sim, Indiferente}		
PPI2		Piscina	Caixa Seleção	Todos		{Sim, Indiferente}		
PRI1		Distrito	Lista Seleção	Todos		{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
PRI1		Concelho	Lista Seleção	Todos		{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
PRI1	Nome do Empreendimento (b)	Campo Texto	Todos					
PNE1	Nome do Empreendimento (b)	Campo Texto	Todos					
PGE1	Distrito	Lista Seleção	Todos		{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}			
PGE1	Concelho	Lista Seleção	Todos		{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}			
PDE1	Imagem do Empreendimento	Hiper-Ligação	Todos		N/A			
PDE1	Nome	Hiper-Ligação	Todos		N/A			
PDE1	Concelho	Caixa Texto	Todos		N/A			
PDE1	Zona envolvente/Enquadramento	Caixa Texto	Todos		N/A			
PDE1	Promotor	Caixa Texto	Todos		N/A			
PDE1	Descrição	Caixa Texto	Todos		N/A			
EMPREENHIMENTOS	PESQUISA RÁPIDA EMPREENHIMENTOS: PRE1: Pesquisa de Empreendimentos	PRE1	Distrito	Lista Seleção	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
	PRE1	Concelho	Lista Seleção	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}			
	PRE1	Nome do Empreendimento (b)	Campo Texto	Todos				
	PNE1	Nome do Empreendimento (b)	Campo Texto	Todos				
	PGE1	Distrito	Lista Seleção	Todos		{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}		
	PGE1	Concelho	Lista Seleção	Todos		{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}		
	PDE1	Imagem do Empreendimento	Hiper-Ligação	Todos		N/A		
	PDE1	Nome	Hiper-Ligação	Todos		N/A		
	PDE1	Concelho	Caixa Texto	Todos		N/A		
	PDE1	Zona envolvente/Enquadramento	Caixa Texto	Todos		N/A		
PDE1	Promotor	Caixa Texto	Todos		N/A			
PDE1	Descrição	Caixa Texto	Todos		N/A			

IMÓVEIS

(a) Dados pessoais para contacto.

EMPREENHIMENTOS

(b) Aceita o nome completo do empreendimento ou palavras nele contidos.

(b) Aceita o nome completo do empreendimento ou palavras nele contidos.

Quadro 23. Remax (Revisto em 05/11/2006)

Cat.	Tipo Pesquisa	Critério Usado nas Pesquisas	Critério de Pesquisa	Elemento de Interface	Critério aplicável aos tipos de imóvel	Valores Predefinidos	Notas	
IMÓVEIS	PESQUISA RÁPIDA IMÓVEIS: PRI1: Procura Rápida	PRI1	Concelho Utilidade	Lista Seleção Botão Rádio	Todos Todos	{Concelhos de Portugal Continental e Ilhas} {Habitação, Comercial}		
		PRI1	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Para Utilidade = Habitação	{Indiferente, Apartamento Duplex, Apartamento/Andar, Edifício para Habitação, Garagem, Moradia Bifamiliar, Quinta/Herdade, Terreno para Habitação, Vivenda/Moradia}		
		PRI1	Preço Mínimo	Lista Seleção	Para Utilidade = Comercial	com Escritório, Loja Comercial, Para Investimento, Quinta, Terreno, Venda de Moradia	{Indiferente, 0, 250, 500, 750, 1.000, 2.500, 5.000, 10.000, 25.000, 50.000, 75.000, 100.000, 125.000, 150.000, 200.000, 250.000, 300.000, 400.000, 450.000, 500.000, 550.000, 600.000, 750.000}	
		PRI1	Preço Máximo	Lista Seleção	Todos	Todos	{Indiferente, 250, 500, 750, 1.000, 2.500, 5.000, 10.000, 25.000, 50.000, 75.000, 100.000, 125.000, 150.000, 200.000, 250.000, 300.000, 400.000, 450.000, 500.000, 550.000, 600.000, 750.000, 1.000.000+}	
		Todas	País (a)	Lista Seleção	Todos	Todos	{... Portugal, ...}	(a) Excluídos outros países
		Todas	Distrito	Lista Seleção (b) Hiper-Ligação (c) (Mapa Geográfico)	Todos	Todos	{Distritos de Portugal Continental e Ilhas}	(b) Aplica-se à PA11 e PPI (c) Aplica-se apenas à PG11
		Todas	Concelho	Lista Seleção (b) Hiper-Ligação (c) (Mapa Geográfico)	Todos	Todos	{Concelhos pertencentes ao Distrito indicado no campo anterior}	NOTA 1, PA11: Passo 1: Seleção Hyperlink "Procura Avançada". Passo 2: Definir restantes critérios.
		Todas	Freguesia	Lista Seleção	Todos	Todos	{Freguesias pertencentes ao Concelho indicado no campo anterior}	NOTA 2, PG11: Apresenta uma interface gráfica baseada na representação geográfica (mapas) da divisão administrativa do país por Distritos, e dentro de cada Distrito por Concelhos.
		Todas	Zona/Local	Lista Seleção	Todos	Todos	{Locais pertencentes à Freguesia indicada no campo anterior}	Passo 1: Seleção geográfica de 1 Distrito - Mapa Portugal Continental e Ilhas; Passo 2: Seleção geográfica de um Concelho pertencente ao Distrito selecionado anteriormente;
		Todas	Código Postal Mínimo	Campos Texto	Todos	Todos		Passo 3: Definir restantes critérios.
		Todas	Código Postal Máximo	Campos Texto	Todos	Todos		NOTA 3, PPI1: Passo 0: Definir critérios de pesquisa;
		Todas	Utilidade	Botão Rádio	Todos	Todos		Passo 1: Seleção botão "Guardar"; Passo 2: Login; Passo 3: Atribuir nome à procura; Passo 4: Adicionar nova;
		Todas	Tipo de Imóvel	Lista Seleção	Para Utilidade = Habitação	Para Utilidade = Habitação		
		Todas	Categoria do Imóvel	Lista Seleção	Todos	Todos		
		Todas	Tipo Negócio	Botão Rádio	Todos	Todos		
		Todas	Preço Mínimo	Listas Seleção	Todos	Todos	{Indiferente, 0, 250, 500, 750, 1.000, 2.500, 5.000, 10.000, 25.000, 50.000, 75.000, 100.000, 125.000, 150.000, 200.000, 250.000, 300.000, 400.000, 450.000, 500.000, 550.000, 600.000}	
		Todas	Preço Máximo	Listas Seleção	Todos	Todos	{Indiferente, 250, 500, 750, 1.000, 2.500, 5.000, 10.000, 25.000, 50.000, 75.000, 100.000, 125.000, 150.000, 200.000, 250.000, 300.000, 400.000, 450.000, 500.000, 550.000, 600.000, 750.000, 1.000.000+}	
		Todas	Área Mínima (m2)	Lista Seleção	Todos	Todos	{Indiferente, 10, 20, 30, 40, 50, 60, 70, 80, 90, 100, 150, 200, 250, 300, 350, 400, 450, 500, 600, 700, 800, 900, 1000, 1250, 1500, 1750, 2000, 3000, 4000, 5000+}	
		Todas	Número Quartos (mínimo)	Lista Seleção	Para Utilidade = Habitação	Para Utilidade = Habitação	{Indiferente, 0, 1, 2, 3, 4, 5 ou mais}	
		Todas	Andar	Lista Seleção	Para Utilidade = Habitação	Para Utilidade = Habitação	{Indiferente, Cave, R/C, 1º Andar, 2º Andar, 3º Andar, 4º Andar, 5º Andar, 6º Andar, 7º Andar, 8º Andar, 9º Andar, Acima do 10º Andar, Solário, Último Andar, Prédio Completo, Triplex, Terraço, Andar de Serviço, Penthouse, Mezzanine, Maisonette, Átrium, Piso Terreo, Garret, Galeria, Apartamento na Cave, Duplex, Back, Split, 1-20}	
		Todas	(Mostrar) Imóveis adicionados	Botão Rádio	Todos	Todos	{Hoje, Com 7 dias, Com 30 dias, Todos}	
		Todas	(Mostrar) Apenas imóveis com Resultados por Página	Botão Rádio	Todos	Todos	{Visitas Virtuais, Fotografias, Todos}	
		Todas	Ordenar por	Botão Rádio	Todos	Todos	{5, 10, 25, 50}	
Todas	Imóveis em 'OPEN HOUSE'	Caixas Seleção	Todos	Todos	{Preço (crescente), Preço (decrecente), Mais Recente, Código Postal, Área (crescente), Área (decrecente)}			
Pci1	Referência do Imóvel	Referência do Imóvel	Campo Texto	Campo Texto	Todos			
	PESQUISA IMÓVEIS POR REFERÊNCIA - PIPR Pci1: Introduza a referência do imóvel							

APÊNDICE

**2. SÍNTESE DAS PESQUISAS IDENTIFICADAS EM SITES
IMOBILIÁRIOS**

(Página intencionalmente deixada em branco)

Quadro 24. Pesquisas disponíveis em sites nacionais de imobiliário.

Cat.	Tipo Pesquisa	Subtipo	Bpimobiliario	Casa.sapo	Lardocelar	Expresso imobiliario	Comprarcasa	Casa.ioi	Habinet	Era	Habicast	Remax	Subtotal	Total	
IMÓVEIS	Pesquisa Rápida Imóveis (PRI)	Mistos	Pesquisa Rápida	-	-	-	-	-	Pesquisa Rápida	-	-	-	2	18	
		Profissionais	-	(2) Filtre a sua pesquisa	(Pesquisa Rápida)	Pesquisa Simples	Pesquisa Rápida	O que procura? Onde?	-	Pesquisa Rápida	Pesquisa Simples	Procura Rápida	8		
		Para Férias	-	Arrendamento para Férias	-	-	-	-	Pesquisa Avançada > Casas de Férias	-	-	-	-		2
		Comerciais	-	Imóveis com Negócio	-	-	-	-	Pesquisa Avançada > Imóveis c/Negócio	-	-	-	-		2
		Classificados	-	Classificados (Pesquisa Rápida)	Pesquisa Classificados	Pesquisa Classificados	-	Pesquisa Avançada > Classificados	-	-	-	-	-		4
	Pesquisa Imóveis em Destaque (PDI)	Mistos	Outros Destaques	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	16
			Pesquisas Temáticas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
		Profissionais	-	Top 100 Imóveis mais vistos	Imóveis - Destaques	-	Imóveis em Destaque	Em destaque...	-	Imóveis em Destaque	Destaques	-	-	7	
		Habituação	-	-	-	-	-	-	-	Novidades Habituação	-	-	-	1	
		Comerciais	-	-	-	-	-	-	-	Novidades Comercial	-	-	-	1	
		Terrenos	-	-	-	-	-	-	-	Novidades Terreno	-	-	-	1	
		Classificados	-	Classificados Últimas Entradas	Classificados - Destaques	-	Últimas Entradas	-	Classificados	-	-	-	-	4	
	Pesquisa Avançada Imóveis (PAI)	Por Tipo Imóvel	Tipo Imóvel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	15
		Por Anunciante	Parceiro	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
		Com Imagens	Imóveis com Imagens	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
		Mistos	Global	-	-	-	-	-	-	Pesquisa Detalhada	-	-	-	2	
		Profissionais	-	(3) Pesquisa Avançada	Pesquisa Avançada	Pesquisa Simples	Pesquisa Avançada	Pesquisa Avançada	-	-	Pesquisa Avançada	Pesquisa Avançada	-	8	
		Oportunidades	Oportunidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
		Classificados	-	(Classificados) Pesquisa Avançada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
	Pesquisa Permanente Imóveis (PPI)	Mistos	Imóvel que Procura	-	-	-	-	-	-	Os meus Alertas	-	-	-	2	10
		Profissionais	-	Alertas	Pesquisa Ideal	O meu Imóvel de sonho	As Minhas Pesquisas	-	-	Alertas	-	My RE/MAX	-	6	
		Oportunidades	Oportunidades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
		Classificados	-	-	Classificados Inserir Compra	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
	Pesquisa Imóveis por Referência (PCI)	Mistos	Pesquisa Ref. Imóvel	-	-	-	-	-	-	Referência Habinet do Imóvel	-	-	-	2	9
		Profissionais	-	-	Referência LDL	Pesquisa Ref. OK	Pesquisa por Referência	-	-	-	Se sabe a referência do imóvel que procura...	Pesquisa Imóvel por Referência	Introduza a referência do imóvel ou Ref#	6	
		Classificados	-	-	-	Ref. OK Classificado	-	-	-	-	-	-	-	1	
	Pesquisa Geográfica Imóveis (PGI)	Lisboa	Lisboa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	8
		Porto	Porto	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
Mistos		Concelhos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1		
Profissionais		-	(1) Portal Nacional Imobiliário	-	-	-	Pesquisa Rápida	Procurar Casa ou mapa	-	-	-	Procura no Mapa de Portugal	5		
Pesquisa Livre Imóveis (PLI)	Profissionais	-	-	-	Pesquisa Simples	-	-	-	-	-	-	1	1		
Total Opções Pesquisa Imóveis			14	10	8	9	8	8	7	4	4	5	77	77	
EMPREENHIMENTOS	Pesquisa Empreendimentos em Destaque (PDE)	Profissionais	Outros Destaques	Destques	Empreendimentos em Destaque	(Destaques)	-	-	Empreendimentos	-	-	-	5	6	
		Profissionais	Pesquisas Temáticas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-		1
	Pesquisa Rápida Empreendimentos (PRE)	Profissionais	Pesquisa Rápida	-	Pesquisa Empreendimentos	-	Pesquisa de Empreendimentos	-	-	-	-	-	3	3	
	Pesquisa Geográfica Empreendimentos (PGE)	Profissionais	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	1
		Lisboa	Lisboa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	
	Pesquisa Empreendimentos por Nome (PNE)	Profissionais	Pesquisa Empreendimento	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1
Pesquisa Avançada Empreendimentos (PAE)	Profissionais	Global	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	
Total Op. Pesquisa Empreendimentos			6	1	2	1	1	0	1	0	0	0	12	12	
Total Opções de Pesquisa			20	11	10	10	9	8	8	4	4	5	89	89	

APÊNDICE

**3. TIPOS E SUBTIPOS DE PESQUISAS DE IMÓVEIS E DE
EMPREENDIMIENTOS**

(Página intencionalmente deixada em branco)

Quadro 25. Tipos de Pesquisa.

TIPO PESQUISA	FINALIDADE	DESCRIÇÃO
Rápida	Imóveis e Empreendimentos	Tipo de pesquisa composto por um reduzido número de critérios de pesquisa mais usuais, como a Localização Geográfica, Tipo de Imóvel, Tipologia, Tipo de Negócio e Preço.
Avançada	Imóveis e Empreendimentos	Tipo composto por um número de critérios de pesquisa muito superior ao da Pesquisa Rápida. A sua riqueza e diversidade dependem dos atributos de imóveis suportados pela base de dados do <i>site</i> .
Geográfica	Imóveis e Empreendimentos	Caracteriza-se pela ênfase dada à definição dos critérios de localização geográfica – Distrito e Concelho, com base em mapas geográficos.
Permanente	Apenas imóveis	Apresenta um número de critérios de pesquisa idêntico ao da Pesquisa Avançada, destina-se à pesquisa de imóveis em modo <i>off-line</i> .
Por Referência	Apenas imóveis	Permite a pesquisa de imóveis com base no código de referência do imóvel.
Livre	Apenas imóveis	Tipo de pesquisa que permite a livre definição de critérios de pesquisa, usando linguagem natural.
Destaques	Imóveis e Empreendimentos	Pesquisa de imóveis assente na observação pelo utilizador de fotografias e de uma breve descrição das principais características do imóvel.
Por Nome	Apenas Empreendimentos	Tipo de pesquisa idêntico ao Tipo de pesquisa Livre, usando como critério de pesquisa o nome empreendimento.

Quadro 26. Subtipos de Pesquisas.

SUBTIPO PESQUISA	DESCRIÇÃO
Classificados	Seleção de imóveis anunciados exclusivamente por Particulares.
Com Imagens	Seleção de imóveis que possuem fotografias do seu interior ou da zona envolvente.
Comerciais	Seleção de imóveis para fins comerciais organizados por ramo de negócio a que está adaptado.
Habitação	Seleção de imóveis para Habitação.
Concelho de Lisboa	Seleção de imóveis por Zonas do Concelho de Lisboa.
Mistos	Seleção indistinta de imóveis anunciados por Particulares ou Profissionais.
Oportunidades	Seleção de imóveis sujeitos a condições específicas de negócio.
Para Férias	Seleção de imóveis para gozo de férias na modalidade de arrendamento de curta duração.
Por Anunciante	Seleção de imóveis por Anunciante.
Por Tipo Imóvel	Seleção de imóveis por Tipo de Imóvel.
Concelho do Porto	Seleção de imóveis em Zonas do Concelho do Porto.
Profissionais	Seleção de imóveis anunciados exclusivamente por Profissionais.
Terrenos	Seleção de imóveis do tipo Terreno.

Quadro 27. Pesquisas de Imóveis.

Tipo de Pesquisa	Subtipo	Anunciante ³⁰	N.º de Pesquisas
Pesquisa Rápida Imóveis (18)	Profissionais	Profissional	8
	Mistos	Prof./Part.	2
	Classificados	Particular	4
	Comerciais	Prof./Part.	2
	Férias	Particular	2
Pesquisa Imóveis em Destaque (16)	Profissionais	Profissional	7
	Classificados	Particular	4
	Mistos	Prof./Part.	2
	Habitação	Prof./Part.	1
	Comerciais	Prof./Part.	1
	Terrenos	Prof./Part.	1
Pesquisa Avançada Imóveis (15)	Profissionais	Profissional	8
	Mistos	Misto	2
	Por Anunciante	Misto	1
	Classificados	Particular	1
	Com Imagens	Misto	1
	Oportunidades	Profissional	1
	Por Tipo de Imóvel	Misto	1
Pesquisa Permanente Imóveis (10)	Profissionais	Profissional	6
	Mistos	Prof./Part.	2
	Classificados	Particular	1
	Oportunidades	Profissional	1
Pesquisa Imóveis por Referência (9)	Profissionais	Profissional	6
	Mistos	Prof./Part.	2
	Classificados	Particular	1
Pesquisa Geográfica Imóveis (8)	Profissionais	Profissional	5
	Mistos	Prof./Part.	1
	Em Lisboa	Misto	1
	No Porto	Misto	1
Pesquisa Livre Imóveis (1)	Profissionais	Profissional	1

Quadro 28. Pesquisas de Empreendimentos.

Tipo de Pesquisa	Finalidade	N.º de Pesquisas
Pesquisa Empreendimentos em Destaque	Profissionais	6
Pesquisa Rápida Empreendimentos	Profissionais	4
Pesquisa Geográfica Empreendimentos	Profissionais	1
	Em Lisboa	1
Pesquisa Empreendimentos por Nome	Profissionais	2
Pesquisa Avançada Empreendimentos	Profissionais	1
Pesquisa Livre Empreendimentos	Profissionais	1

³⁰ Agente responsável pelo registo do imóvel no site: Particular, Profissional, ou Prof./Part., quando registado por um dos dois anteriores.

APÊNDICE

4. COMPARAÇÃO DE PESQUISAS DE IMÓVEIS

(Página intencionalmente deixada em branco)

Quadro 30. Comparação de Pesquisas Avançadas de Imóveis.

PESQUISA AVANÇADA	Bpiimobiliario					Casa.iol		Casa.sapo			Comprarcasa		Era		Habicast		Habinet		Lardocelar		Remax		Expresso imobiliario		Utilização de Critérios Pesquisa / Elementos Interface																					
	Código Tipo Pesquisa	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada			N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Sites que usam o Critério Pesquisa	N.º Opções que usam o Critério Pesquisa	Botão Rádio	Calendário	Caixa Seleção	Caixa Texto	Campo Texto	Hiper-Ligação	Lista Seleção	Indicador Consistência Total nos Elementos												
		PAI1	PAI2	PAI4	PAI5	PAI3	PAI1	PAI1	PAI2	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI1	PAI2			BR	CA	CS	CX	CT	HL	LS															
Código Postal (Máximo)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-														
Código Postal (Mínimo)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-														
Cozinha	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/15	LS	-	3	1	1	-	-	-	1	-													
Cultura	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3/15	CS	-	2	1	1	-	-	-	-	-													
Electricidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/15	CS	-	2	1	1	-	-	-	-	-													
Empréstimo, Prazo (anos)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2/10	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
Empréstimo, Valor Entrada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2/10	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
Empréstimo, Valor Prestação	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	BR	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
Estacionamento (Local)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
Estacionamento (Tipo)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-													
Exposição Solar	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
Gradeamentos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/10	CS	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
Imóveis em 'OPEN HOUSE'	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
Imóveis Georeferenciados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	CS	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
Infra-estruturas	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/15	CS	-	3	1	1	-	-	-	-	-												
Localidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	LS	Var.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
Montra	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/10	CS	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
Murada	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/10	CS	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
N.º Fracções por Piso	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/1	LS	(?)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-												
N.º Frentes	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
N.º Pisos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2/10	LS	2-6	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
N.º Resultados por página	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Ordem (resultados)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Parceiro	T	-	LS	-	-	Var.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Piso Técnico	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/10	CS	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Portão Automático	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/10	CS	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
Recuado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/15	CS	-	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-										
Referência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	T	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Renda (Máxima)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Renda (Mínima)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Renda Mensal	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2/10	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Saida Fumos	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/10	CS	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Segurança	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/15	CS	-	2	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-										
Sexo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/15	LS	-	3	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-										
Tipo Construção	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1/15	LS	-	5	1	1	-	-	-	-	-	-	-	-										
Tipo Oportunidade	T	-	-	-	-	LS	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Tipo Parceiro	T	-	LS	-	-	7	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-											
Visita Virtual	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-										
TOTAL	-	26	28	26	27	-	26	-	13	-	-	18	-	14	-	-	23	-	-	-	-	-	53	-	-	11	-	-	13	-	-	20	-	-	60	13	-	367	17	-	110	2	62	-	176	30

Quadro 32. Comparação de Pesquisas de Imóveis por Referência.

PESQUISA POR REFERÊNCIA	bpiimobiliario			casa.iol			casa.sapo			comprarcasa			era			habicast			habinet			lardocelar			remax			expressoimobiliario			Utilização de Critérios Pesquisa / Elementos Interface											
	Código Tipo Pesquisa	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	Nr. Sites que usam o Critério Pesquisa		Nr. Opções que usam o Critério Pesquisa		Botão Rádio	Calendário	Caixa Seleção	Caixa Texto	Campo Texto	Hiper-Ligação	Lista Seleção	Indicador Consistência Total nos Elementos		
PCI1		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada		Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada
Referência do Imóvel	T	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	T	CT	n/a	T	CT	n/a	T	CT	n/a	T	CT	n/a	T	CT	n/a	T	CT	n/a	T	CT	CT	n/a	8	9	-	-	-	-	9	-	-	1
TOTAL	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	-	-	1	1	-	9	-	-	-	-	9	-	-	1				

Quadro 35. Comparação de Pesquisas de Imóveis em Destaque.

PESQUISA DESTAQUES	Bpi imobiliario			Casa.iol			Casa. sapo			Comprar casa			Era			Habicast			Habinet			Lardoce lar			Remax			Expresso imobiliario			Utilização de Critérios Pesquisa / Elementos Interface															
	Código Tipo Pesquisa	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável		N.º Valores Predefinidos	Nr. Sites que usam o Critério Pesquisa	Nr. Opções que usam o Critério Pesquisa	Botão Rádio	Calendário	Caixa Seleção	Caixa Texto	Campo Texto	Hiper-Ligação	Lista Seleção	Indicador Consistência	Total nos Elementos							
		PDI1	PDI2		PDI1	PDI2		PDI1	PDI2		PDI1	PDI2		PDI1	PDI2		PDI1	PDI2		PDI1	PDI2		PDI1	PDI2		PDI1	PDI2													PDI1	PDI2	PDI1	PDI2	PDI1	PDI2	BR
Tipo Imóvel	T	-	HL	Fixo	T	HL	HL	Fixo	T	HL	HL	Fixo	T	HL	Fixo	T	HL	Fixo	T	HL	HL	HL	Fixo	T	HL	HL	Fixo	-	-	-	T	HL	Fixo	9	13	-	-	-	-	-	13	-	1			
Tipo Negócio	-	-	-	-	T	HL	HL	Fixo	T	HL	HL	Fixo	T	HL	Fixo	T	HL	Fixo	T	HL	HL	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	T	HL	Fixo	7	11	-	-	-	-	-	11	-	1			
Tipologia	-	-	-	-	T	HL	HL	Fixo	T	HL	HL	Fixo	T	HL	Fixo	T	HL	Fixo	T	HL	HL	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	T	HL	Fixo	8	10	-	-	-	-	-	10	-	1			
Fotografia Imóvel	T	-	HL	Fixo	T	HL	HL	Fixo	T	HL	HL	Fixo	T	HL	Fixo	T	HL	Fixo	T	HL	HL	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	T	HL	HL	Fixo	-	-	-	-	-	9	-	1				
Preço	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	8	-	1				
Concelho	-	-	-	-	T	HL	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	-	1				
Zona/Local	T	-	HL	Fixo	-	-	-	-	T	HL	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4	6	-	6	-	1	
Área	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	2	-	1	
Estado do Imóvel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	2	-	1	
Freguesia	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	2	-	1	
Localidade	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	2	-	1	
Seleção Predefinida	T	HL	-	2x	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	2	-	1	
N.º Casas Banho	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-	-	
Referência	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-	-
Subestado	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	1	-	-
TOTAL	-	1	3	-	-	4	4	-	-	4	5	-	-	11	1	-	-	7	-	-	6	-	-	5	4	4	-	-	4	5	-	-	8	-	-	-	-	-	-	-	76	-	-	76	-	12

APÊNDICE

**5. COMPARAÇÃO DE PESQUISAS DE
EMPREENDIMENTOS**

(Página intencionalmente deixada em branco)

Quadro 38. Comparação de Pesquisas Geográficas de Empreendimentos.

PESQUISA GEOGRÁFICA	Bpimobiliário			Casa.iol			Casa.sapo			Comprarcasa			Era			Habicast			Habinet			Lardocelar			Remax			Expresso imobiliário			Utilização de Critérios pesquisa / Elementos Interface									
	Critério de Pesquisa	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Sites que usam o Critério Pesquisa	Nr. Opções que usam o Critério Pesquisa	Botão Rádio	Calendário	Caixa Seleção	Caixa Texto	Campo Texto	Hiper-Ligação	Lista Seleção	Indicador Consistência Total nos Elementos		
BR																															CA	CS	CX	CT	HL	LS				
Código Tipo Pesquisa	PGE						PGE																																	
Distrito	T	CX	Fixo	-	-	-	-	-	n/a	LS	Var.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	1	-	-	1	-		
Concelho	T	CX	Fixo	-	-	-	-	-	n/a	LS	Var.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	1	-	-	1	-			
Zona/Local	T	HL	Fixo	-	-	-	-	-	n/a	LS	Var.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	1	1	-			
Área (Máxima)	T	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-			
Área (Mínima)	T	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-			
Freguesia	-	-	-	-	-	-	-	-	n/a	LS	Var.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-			
Imóvel Modelo	T	LS	15	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-			
Nome do Empreendimento	T	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-		
Nome do Parceiro	T	LS	Var.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-		
País	-	-	-	-	-	-	-	-	n/a	LS	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	-	1	-	-	-		
Preço (Máximo)	T	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-		
Preço (Mínimo)	T	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-		
Tipologia (Máxima)	6/15	CT	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-		
Tipologia (Mínima)	6/15	CT	23	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-		
TOTAL	-	10	-	-	-	-	-	-	5	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	17	-	-	-	-	2	7	1	7	0	-		

Quadro 39. Comparação de Pesquisas de Empreendimentos por Nome.

PESQUISA POR NOME	Bpimobiliário			Casa.iol			Casa.sapo			Comprarcasa			Era			Habicast			Habinet			Lardocelar			Remax			Expresso imobiliário			Utilização de Critérios pesquisa / Elementos Interface									
	Critério de Pesquisa	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Elemento aplicável aos tipos de imóvel	Interface	Valores Possíveis	Nr. Sites que usam o Critério Pesquisa	Nr. Opções que usam o Critério Pesquisa	Botão Rádio	Calendário	Caixa Seleção	Caixa Texto	Campo Texto	Hiper-Ligação	Lista Seleção	Indicador Consistência Total nos Elementos		
BR																															CA	CS	CX	CT	HL	LS				
Código Tipo Pesquisa	PNE1																																							
Nome do Empreendimento	T	CT	n/a	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	-	
TOTAL	-	1	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	0	-	

Quadro 40. Comparação de Pesquisas de Empreendimentos em Destaque.

PESQUISA DESTAQUES	Bpiimobiliario			Casa.iol			Casa.sapo			Comprarcasa			Era			Habicast			Habinet			Lardocelar			Remax			Expresso imobiliario			Utilização de Critérios pesquisa / Elementos Interface													
	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	N.º Tipos Imóvel em que é Aplicável	Tipo Interface Usada	N.º Valores Predefinidos	Nr. Sites que usam o Critério Pesquisa	Nr. Opções que usam o Critério Pesquisa	Botão Rádio	Calendário	Caixa Seleção	Caixa Texto	Campo Texto	Hiper-Ligação	Lista Seleção	Indicador Consistência Total nos Elementos						
Código Tipo Pesquisa	PDE1	PDE2					PDE1				PDE1			PDE1			PDE1			PDE1			PDE1																					
Fotografia do Empreendimento	T	HL	-	Fixo	-	-	-	n/a	HL	Fixo	-	-	-	n/a	HL	Fixo	-	-	-	n/a	HL	Fixo	n/a	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	6	6	-	-	-	-	-	6	-	1
Nome	T	HL	-	Fixo	-	-	-	n/a	HL	Fixo	-	-	-	n/a	CX	Fixo	-	-	-	n/a	HL	Fixo	n/a	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	5	5	-	-	-	1	-	4	-	-
Localidade	-	-	-	-	-	-	-	n/a	HL	Fixo	-	-	-	n/a	CX	Fixo	-	-	-	n/a	CX	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	3	3	-	-	-	2	-	1	-	-
Concelho	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n/a	CX	Fixo	n/a	CX	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	2	-	-	-	1
Descrição	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n/a	CX	Fixo	-	-	-	-	-	-	n/a	CX	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	2	-	-	-	1	
Zona Envolvente/Proximidade	-	-	-	-	-	-	-	n/a	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n/a	CX	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2	2	-	-	-	1	-	1	-	-	
Promotor	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-		
Seleção Prdefinida	T	-	HL	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n/a	CX	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	1	-	-	
Tipologias disponíveis	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	n/a	CX	Fixo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	-	-	-	-	
TOTAL	-	2	1	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	4	-	-	-	-	-	5	-	-	6	-	-	-	-	-	-	-	-	1	-	-	23	-	-	-	10	-	13	-	3

APÊNDICE

6. CRITÉRIOS DE PESQUISA QUE COMPÕEM A OPIUn.

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAT.	CRITÉRIO DE PESQUISA	VALORES PREDEFINIDOS
TIPIFICAÇÃO DO IMÓVEL	Referência	
	Finalidade	Habitação
	Tipo de Imóvel	Apartamento
	Subtipo de Imóvel	Andar; Estúdio; Duplex; Cobertura; Triplex; Loft
	Tipologia Mínima	T0; T1; T2; T3; T4; T5; T6; T7+
	Tipologia Máxima	T0; T1; T2; T3; T4; T5; T6; T7+
	Distrito	Lisboa
	Concelho	Lisboa
	Freguesia	
	Zona/Local	
	Tipo Negócio	Venda; Arrendamento; Permuta
	Prazo do Contrato (Anos/Meses/Dias)	
	Valor Mínimo (euros)	
Valor Máximo (euros)		
OUTROS ELEMENTOS	Estado de Conservação	Novo; Usado; Restaurado; Obras recentes; Em obras; Habitável; Necessita obras; Em projecto; Em planta; Em construção; Programa reabilitação; Para reconstrução; Para demolição; Em ruínas
	Disponibilidade	Livre, Ocupado; Arrendado
	Idade (anos)	
	Área Mínima (m2)	
	Área Máxima (m2)	
	Área Mínima Quartos (m2)	
	Área Mínima Sala (m2)	
	Nº Casas Banho	
	Piso	Cave; R/c; 1º; 2º; 3º; 4º; 5º; 6º; 7º; 8º; 9º; 10º; Acima do 10º; Último andar; Águas furtadas; Mazzanine; Penthouse; Piso térreo
	Recuado	
	Tipo de Anunciante	Mediadora; Imobiliária; Construtor; Particular; Promotor; Sociedade Gestora Fundos Imobiliários
Anunciante		

CAT.	CRITÉRIO DE PESQUISA	VALORES PREDEFINIDOS
OUTRAS ÁREAS	Com Arrecadação	
	Com Estacionamento	
	Tipo Estacionamento	Individual; Colectivo
	Local Estacionamento	Cave; Exterior
	Nº Lugares	
	Com Piscina	
	Com Terraço	
	Com Jardim	
	Uso Jardim	Uso Exclusivo; Uso Colectivo
EQUIPAMENTO	Ar Condicionado	Pré-Instalado; Instalado
	Aquecimento Central	Pré-Instalado; Instalado
	Lareira	
	Esquentador a Gás	
	Cilindro Eléctrico	
	Painel Solar	
	Cozinha Equipada	
	Elevador(es)	
EXTERIOR	Imóvel inserido em Empreendimento	
	Imóvel inserido em Condomínio Fechado	
	Escola	
	Hospital	
	Polícia	
	Transportes Públicos	
	Zona Comercial	
	Centro Cidade	
	Vista	Cidade; Jardim; Rio; Pinhal; Golfe; Serra
FORMATAR RESULTADOS	Seleccionar imóveis Adicionados ou Actualizados há menos de (dias)	
	Seleccionar imóveis Que possuam	Preço, Área
	Ordenar resultados Por	Área, Estado do Imóvel, Freguesia, Tipo Anunciante, N.º Casas Banho, N.º Lugares Estacionamento, Preço, Tipo Aquecimento, Tipo Negócio, Tipologia, Zona/Local
	Ordenar resultados Ordem	Ascendente, Descendente

APÊNDICE

**7. REGRAS PARA GERAÇÃO DOS DADOS DE IMÓVEIS DO
PROTÓTIPO**

(Página intencionalmente deixada em branco)

CAMPO	TIPO	REGRA																		
cod_imovel	int not null	Número sequencial a começar em 1.																		
referencia_imovel	char(10)	Formato: OPIUN99999, resultado da concatenação do prefixo OPIUN com o código de imóvel.																		
Tipificação Imóvel																				
cod_afectacao_imovel	smallint not null	Fixo = 1, Habitação																		
cod_tipo_imovel	smallint not null	Fixo = 1, Apartamento																		
cod_subtipo_imovel	smallint not null	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Quota Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1, Andar</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>2, Estúdio</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>3, Duplex</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>4, Cobertura</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>5, Triplex</td> <td>1%</td> </tr> <tr> <td>6, Loft</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table>	Código	Quota Máxima	1, Andar	90%	2, Estúdio	5%	3, Duplex	2%	4, Cobertura	1%	5, Triplex	1%	6, Loft	1%				
Código	Quota Máxima																			
1, Andar	90%																			
2, Estúdio	5%																			
3, Duplex	2%																			
4, Cobertura	1%																			
5, Triplex	1%																			
6, Loft	1%																			
cod_tipologia	smallint not null	<p>Seleção aleatória, excepto o código 1^(a), de um dos seguintes valores:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Quota Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1, T0^(a)</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>2, T1</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>3, T2</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>4, T3</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>5, T4</td> <td>15%</td> </tr> <tr> <td>6, T5</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>7, T6</td> <td>3%</td> </tr> <tr> <td>8, T7+</td> <td>2%</td> </tr> </tbody> </table> <p>^(a) A atribuição do código 1 (T0) é feita exclusivamente nos casos em que ao subtipo de imóvel (cod_subtipo_imovel) tenha sido atribuído o código 2 (Estúdio).</p>	Código	Quota Máxima	1, T0 ^(a)	5%	2, T1	10%	3, T2	30%	4, T3	30%	5, T4	15%	6, T5	5%	7, T6	3%	8, T7+	2%
Código	Quota Máxima																			
1, T0 ^(a)	5%																			
2, T1	10%																			
3, T2	30%																			
4, T3	30%																			
5, T4	15%																			
6, T5	5%																			
7, T6	3%																			
8, T7+	2%																			
cod_distrito	smallint not null	Fixo = 11, Distrito de Lisboa																		
cod_concelho	smallint not null	Fixo = 6, Concelho de Lisboa																		

<p>cod_freguesia</p>	<p>smallint not null</p>	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <table border="0"> <tr> <td>01, Ajuda</td> <td>28, Santa Catarina</td> </tr> <tr> <td>02, Alcântara</td> <td>29, Santa Engrácia</td> </tr> <tr> <td>03, Alto do Pina</td> <td>30, Santa Isabel</td> </tr> <tr> <td>04, Alvalade</td> <td>31, Santa Justa</td> </tr> <tr> <td>05, Ameixoeira</td> <td>32, Santa Maria de Belém</td> </tr> <tr> <td>06, Anjos</td> <td>33, Santa Maria dos Olivais</td> </tr> <tr> <td>07, Beato</td> <td>34, Santiago</td> </tr> <tr> <td>08, Benfica</td> <td>35, Santo Condestável</td> </tr> <tr> <td>09, Campo Grande</td> <td>36, Santo Estevão</td> </tr> <tr> <td>10, Campolide</td> <td>37, Santos-o-Velho</td> </tr> <tr> <td>11, Carnide</td> <td>38, São Cristóvão</td> </tr> <tr> <td>12, Castelo</td> <td>39, São Domingos de Benfica</td> </tr> <tr> <td>13, Charneca</td> <td>40, São Francisco Xavier</td> </tr> <tr> <td>14, Coração de Jesus</td> <td>41, São João</td> </tr> <tr> <td>15, Encarnação</td> <td>42, São João de Brito</td> </tr> <tr> <td>16, Graça</td> <td>43, São João de Deus</td> </tr> <tr> <td>17, Lapa</td> <td>44, São Jorge de Arroios</td> </tr> <tr> <td>18, Lumiar</td> <td>45, São José</td> </tr> <tr> <td>19, Madalena</td> <td>46, São Mamede</td> </tr> <tr> <td>20, Mártires</td> <td>47, São Miguel</td> </tr> <tr> <td>21, Marvila</td> <td>48, São Nicolau</td> </tr> <tr> <td>22, Mercês</td> <td>49, São Paulo</td> </tr> <tr> <td>23, N. Sra. de Fátima</td> <td>50, São Sebastião da Pedreira</td> </tr> <tr> <td>24, Pena</td> <td>51, São Vicente de Fora</td> </tr> <tr> <td>25, Penha de França</td> <td>52, Sé</td> </tr> <tr> <td>26, Prazeres</td> <td>53, Socorro</td> </tr> <tr> <td>27, Sacramento</td> <td></td> </tr> </table>	01, Ajuda	28, Santa Catarina	02, Alcântara	29, Santa Engrácia	03, Alto do Pina	30, Santa Isabel	04, Alvalade	31, Santa Justa	05, Ameixoeira	32, Santa Maria de Belém	06, Anjos	33, Santa Maria dos Olivais	07, Beato	34, Santiago	08, Benfica	35, Santo Condestável	09, Campo Grande	36, Santo Estevão	10, Campolide	37, Santos-o-Velho	11, Carnide	38, São Cristóvão	12, Castelo	39, São Domingos de Benfica	13, Charneca	40, São Francisco Xavier	14, Coração de Jesus	41, São João	15, Encarnação	42, São João de Brito	16, Graça	43, São João de Deus	17, Lapa	44, São Jorge de Arroios	18, Lumiar	45, São José	19, Madalena	46, São Mamede	20, Mártires	47, São Miguel	21, Marvila	48, São Nicolau	22, Mercês	49, São Paulo	23, N. Sra. de Fátima	50, São Sebastião da Pedreira	24, Pena	51, São Vicente de Fora	25, Penha de França	52, Sé	26, Prazeres	53, Socorro	27, Sacramento	
01, Ajuda	28, Santa Catarina																																																							
02, Alcântara	29, Santa Engrácia																																																							
03, Alto do Pina	30, Santa Isabel																																																							
04, Alvalade	31, Santa Justa																																																							
05, Ameixoeira	32, Santa Maria de Belém																																																							
06, Anjos	33, Santa Maria dos Olivais																																																							
07, Beato	34, Santiago																																																							
08, Benfica	35, Santo Condestável																																																							
09, Campo Grande	36, Santo Estevão																																																							
10, Campolide	37, Santos-o-Velho																																																							
11, Carnide	38, São Cristóvão																																																							
12, Castelo	39, São Domingos de Benfica																																																							
13, Charneca	40, São Francisco Xavier																																																							
14, Coração de Jesus	41, São João																																																							
15, Encarnação	42, São João de Brito																																																							
16, Graça	43, São João de Deus																																																							
17, Lapa	44, São Jorge de Arroios																																																							
18, Lumiar	45, São José																																																							
19, Madalena	46, São Mamede																																																							
20, Mártires	47, São Miguel																																																							
21, Marvila	48, São Nicolau																																																							
22, Mercês	49, São Paulo																																																							
23, N. Sra. de Fátima	50, São Sebastião da Pedreira																																																							
24, Pena	51, São Vicente de Fora																																																							
25, Penha de França	52, Sé																																																							
26, Prazeres	53, Socorro																																																							
27, Sacramento																																																								
<p>zona_local</p>	<p>varchar(64)</p>	<p>Atribuir designação da zona em função da Freguesia seleccionada anteriormente com base numa lista de zonas construída a partir de informações colhidas em sites de imobiliário.</p>																																																						
<p>cod_tipo_negocio</p>	<p>smallint not null</p>	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Quota Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1, Venda</td> <td>90%</td> </tr> <tr> <td>2, Arrendamento</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>3, Permuta</td> <td>0%</td> </tr> </tbody> </table>	Código	Quota Máxima	1, Venda	90%	2, Arrendamento	10%	3, Permuta	0%																																														
Código	Quota Máxima																																																							
1, Venda	90%																																																							
2, Arrendamento	10%																																																							
3, Permuta	0%																																																							
<p>valor</p>	<p>bigint not null</p>	<p>Calculado de acordo com a fórmula: 615 (euros) x área imóvel (m²) x coeficiente localização (por bairro fiscal) x coeficiente valorização mercado (%)</p> <p>615 € é o valor base dos prédios edificados correspondente ao custo médio de construção por metro quadrado (é fixado anualmente; em 2006 o valor praticado foi de 492,00 €) adicionado do valor do terreno, que corresponde a 25% daquele custo (123,00 €).</p> <p>O coeficiente de localização varia entre 0,35 e 3, consoante a localização do imóvel. Visa incorporar o valor do imóvel no mercado imobiliário (consultar Portaria n.º 1426/2004 de 25 de Novembro – Anexo I, Ministério das Finanças);</p> <p>Coeficiente de valorização mercado determinado em função do Estado de Conservação:</p> <ul style="list-style-type: none"> Imóveis em Projecto, Planta ou Construção = 10% Imóveis Usados, Em Obras ou com Obras Recentes = 15% Imóveis Novos ou Restaurados = 20% Imóveis Habitáveis, com Programa Reabilitação, a Necessitarem de obras, Para reconstrução, Para demolição ou em Ruínas = 5% 																																																						
<p>prazo_contrato_arrend</p>	<p>smallint</p>	<p>Se tipo de negócio (cod_tipo_negocio) for: 3, Arrendamento seleccionar aleatoriamente um valor que dentro dos conjuntos: Anos=1, 2, 3, 4, 5; Meses= 6, 12, 18 (consultar item seguinte desta tabela).</p>																																																						

<p>periodo_contrato_arrend</p>	<p>char(1)</p>	<p>Se tipo de negócio (cod_tipo_negocio) for: 3, Arrendamento então seleccionar aleatoriamente um dos seguintes valores em função das regras especificadas: A, Ano(s) – Se ao prazo contrato tiver sido atribuído um valor entre 1 e 5 anos M, Mese(s) – Se ao prazo de contrato tiver sido atribuído o valor 6, 12 ou 18 meses</p>																														
<p>Outros Elementos</p>																																
<p>cod_estado_conservacao</p>	<p>smallint not null</p>	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <table border="1" data-bbox="665 500 1075 917"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Quota Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1, Novo</td><td>20%</td></tr> <tr><td>2, Usado</td><td>46%</td></tr> <tr><td>3, Restaurado</td><td>10%</td></tr> <tr><td>4, Obras recentes</td><td>8%</td></tr> <tr><td>5, Em obras</td><td>4%</td></tr> <tr><td>6, Habitável</td><td>3%</td></tr> <tr><td>7, Necessita obras</td><td>2%</td></tr> <tr><td>8, Em projecto</td><td>1%</td></tr> <tr><td>9, Em planta</td><td>1%</td></tr> <tr><td>10, Em construção</td><td>1%</td></tr> <tr><td>11, Programa reabilitação</td><td>1%</td></tr> <tr><td>12, Para reconstrução</td><td>1%</td></tr> <tr><td>13, Para demolição</td><td>1%</td></tr> <tr><td>14, Em ruínas</td><td>1%</td></tr> </tbody> </table>	Código	Quota Máxima	1, Novo	20%	2, Usado	46%	3, Restaurado	10%	4, Obras recentes	8%	5, Em obras	4%	6, Habitável	3%	7, Necessita obras	2%	8, Em projecto	1%	9, Em planta	1%	10, Em construção	1%	11, Programa reabilitação	1%	12, Para reconstrução	1%	13, Para demolição	1%	14, Em ruínas	1%
Código	Quota Máxima																															
1, Novo	20%																															
2, Usado	46%																															
3, Restaurado	10%																															
4, Obras recentes	8%																															
5, Em obras	4%																															
6, Habitável	3%																															
7, Necessita obras	2%																															
8, Em projecto	1%																															
9, Em planta	1%																															
10, Em construção	1%																															
11, Programa reabilitação	1%																															
12, Para reconstrução	1%																															
13, Para demolição	1%																															
14, Em ruínas	1%																															
<p>cod_disponibilidade</p>	<p>smallint not null</p>	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <table border="1" data-bbox="730 995 1019 1129"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Quota Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>1, Livre</td><td>52%</td></tr> <tr><td>2, Ocupado</td><td>10%</td></tr> <tr><td>3, Arrendado</td><td>10%</td></tr> </tbody> </table> <p>Excepções, se Estado Conservação: 1, Novo 6, Habitável 8, Em projecto 9, Em planta 10, Em construção 13, Para demolição 14, Em ruínas atribuir sempre o valor: 1, Livre</p>	Código	Quota Máxima	1, Livre	52%	2, Ocupado	10%	3, Arrendado	10%																						
Código	Quota Máxima																															
1, Livre	52%																															
2, Ocupado	10%																															
3, Arrendado	10%																															
<p>ano_construcao</p>	<p>int not null</p>	<p>Gerar aleatoriamente um valor entre 1951 e 2007, excepto se estado de conservação (cod_estado_conservacao) for igual a 1 (Novo). Neste último caso será utilizado o intervalo de valores [2005, 2007].</p>																														

area	smallint not null	<p>Valor calculado com base na fórmula seguinte:</p> $\text{area} = \text{area_minima_quartos} \times 2 + \text{area_sala} + \text{area_cozinha} + \text{area_suplementar}$ <p>O valor determinado depende da tipologia (cod_tipologia) e do ano de construção, situando-se o mesmo dentro dos intervalos descritos na tabela:</p>																																																																					
		<table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ano Construção</th> <th colspan="2">< 1960</th> <th colspan="2">≥ 1960 e < 1970</th> <th colspan="2">≥ 1970</th> </tr> <tr> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>T0</td><td>22</td><td>27</td><td>27</td><td>34</td><td>34</td><td>43</td></tr> <tr><td>T1</td><td>31</td><td>39</td><td>39</td><td>50</td><td>50</td><td>65</td></tr> <tr><td>T2</td><td>45</td><td>57</td><td>57</td><td>73</td><td>73</td><td>94</td></tr> <tr><td>T3</td><td>58</td><td>76</td><td>76</td><td>100</td><td>100</td><td>134</td></tr> <tr><td>T4</td><td>68</td><td>91</td><td>91</td><td>122</td><td>122</td><td>165</td></tr> <tr><td>T5</td><td>83</td><td>115</td><td>115</td><td>163</td><td>163</td><td>231</td></tr> <tr><td>T6</td><td>95</td><td>135</td><td>135</td><td>194</td><td>194</td><td>280</td></tr> <tr><td>T7</td><td>107</td><td>158</td><td>158</td><td>235</td><td>235</td><td>354</td></tr> </tbody> </table>	Ano Construção	< 1960		≥ 1960 e < 1970		≥ 1970		Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	T0	22	27	27	34	34	43	T1	31	39	39	50	50	65	T2	45	57	57	73	73	94	T3	58	76	76	100	100	134	T4	68	91	91	122	122	165	T5	83	115	115	163	163	231	T6	95	135	135	194	194	280	T7	107	158	158	235	235	354
		Ano Construção		< 1960		≥ 1960 e < 1970		≥ 1970																																																															
			Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima																																																															
T0	22	27	27	34	34	43																																																																	
T1	31	39	39	50	50	65																																																																	
T2	45	57	57	73	73	94																																																																	
T3	58	76	76	100	100	134																																																																	
T4	68	91	91	122	122	165																																																																	
T5	83	115	115	163	163	231																																																																	
T6	95	135	135	194	194	280																																																																	
T7	107	158	158	235	235	354																																																																	
<p>Nota: As áreas de partida - áreas mínima para imóveis construídos até 1960 – têm por referência as áreas determinadas pelo Regulamento Geral de Edificações Urbanas (REGEU).</p>																																																																							
<p>Tabela auxiliar de cálculo de áreas da cozinha</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ano Construção</th> <th colspan="2">< 1960</th> <th colspan="2">≥ 1960 e < 1970</th> <th colspan="2">≥ 1970</th> </tr> <tr> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>T0</td><td>6</td><td>8</td><td>8</td><td>10</td><td>10</td><td>13</td></tr> <tr><td>T1</td><td>6</td><td>8</td><td>8</td><td>12</td><td>12</td><td>16</td></tr> <tr><td>T2</td><td>6</td><td>8</td><td>8</td><td>12</td><td>12</td><td>16</td></tr> <tr><td>T3</td><td>6</td><td>9</td><td>9</td><td>14</td><td>14</td><td>20</td></tr> <tr><td>T4</td><td>6</td><td>9</td><td>9</td><td>14</td><td>14</td><td>20</td></tr> <tr><td>T5</td><td>6</td><td>10</td><td>10</td><td>15</td><td>15</td><td>25</td></tr> <tr><td>T6</td><td>6</td><td>10</td><td>10</td><td>15</td><td>15</td><td>25</td></tr> <tr><td>T7</td><td>6</td><td>10</td><td>10</td><td>17</td><td>17</td><td>29</td></tr> </tbody> </table>	Ano Construção	< 1960		≥ 1960 e < 1970		≥ 1970		Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	T0	6	8	8	10	10	13	T1	6	8	8	12	12	16	T2	6	8	8	12	12	16	T3	6	9	9	14	14	20	T4	6	9	9	14	14	20	T5	6	10	10	15	15	25	T6	6	10	10	15	15	25	T7	6	10	10	17	17	29		
Ano Construção		< 1960		≥ 1960 e < 1970		≥ 1970																																																																	
	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima																																																																	
T0	6	8	8	10	10	13																																																																	
T1	6	8	8	12	12	16																																																																	
T2	6	8	8	12	12	16																																																																	
T3	6	9	9	14	14	20																																																																	
T4	6	9	9	14	14	20																																																																	
T5	6	10	10	15	15	25																																																																	
T6	6	10	10	15	15	25																																																																	
T7	6	10	10	17	17	29																																																																	
<p>Tabela auxiliar de cálculo de áreas suplementares</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ano Construção</th> <th colspan="2">< 1960</th> <th colspan="2">≥ 1960 e < 1970</th> <th colspan="2">≥ 1970</th> </tr> <tr> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>T0</td><td>6</td><td>7</td><td>7</td><td>7</td><td>7</td><td>8</td></tr> <tr><td>T1</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>4</td><td>5</td></tr> <tr><td>T2</td><td>6</td><td>7</td><td>7</td><td>7</td><td>7</td><td>8</td></tr> <tr><td>T3</td><td>8</td><td>9</td><td>9</td><td>11</td><td>11</td><td>12</td></tr> <tr><td>T4</td><td>8</td><td>9</td><td>9</td><td>11</td><td>11</td><td>12</td></tr> <tr><td>T5</td><td>8</td><td>9</td><td>9</td><td>11</td><td>11</td><td>12</td></tr> <tr><td>T6</td><td>10</td><td>12</td><td>12</td><td>14</td><td>14</td><td>17</td></tr> <tr><td>T7</td><td>11</td><td>14</td><td>14</td><td>17</td><td>17</td><td>21</td></tr> </tbody> </table>	Ano Construção	< 1960		≥ 1960 e < 1970		≥ 1970		Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	T0	6	7	7	7	7	8	T1	4	4	4	4	4	5	T2	6	7	7	7	7	8	T3	8	9	9	11	11	12	T4	8	9	9	11	11	12	T5	8	9	9	11	11	12	T6	10	12	12	14	14	17	T7	11	14	14	17	17	21		
Ano Construção		< 1960		≥ 1960 e < 1970		≥ 1970																																																																	
	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima																																																																	
T0	6	7	7	7	7	8																																																																	
T1	4	4	4	4	4	5																																																																	
T2	6	7	7	7	7	8																																																																	
T3	8	9	9	11	11	12																																																																	
T4	8	9	9	11	11	12																																																																	
T5	8	9	9	11	11	12																																																																	
T6	10	12	12	14	14	17																																																																	
T7	11	14	14	17	17	21																																																																	

<p>area_minima_quartos</p>	<p>smallint</p>	<p>Gerar aleatoriamente em função da tipologia (cod_tipologia) e do ano de construção um valor para a área dentro dos intervalos descritos na tabela:</p> <table border="1" data-bbox="533 314 1215 740"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ano Construção</th> <th colspan="2">< 1960</th> <th colspan="2">≥ 1960 e < 1970</th> <th colspan="2">≥ 1970</th> </tr> <tr> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>T0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td><td>0</td></tr> <tr><td>T1</td><td>11</td><td>12</td><td>12</td><td>14</td><td>14</td><td>16</td></tr> <tr><td>T2</td><td>11</td><td>13</td><td>13</td><td>15</td><td>15</td><td>18</td></tr> <tr><td>T3</td><td>11</td><td>13</td><td>13</td><td>16</td><td>16</td><td>21</td></tr> <tr><td>T4</td><td>11</td><td>14</td><td>14</td><td>18</td><td>18</td><td>23</td></tr> <tr><td>T5</td><td>11</td><td>14</td><td>14</td><td>19</td><td>19</td><td>26</td></tr> <tr><td>T6</td><td>11</td><td>15</td><td>15</td><td>21</td><td>21</td><td>29</td></tr> <tr><td>T7</td><td>11</td><td>15</td><td>15</td><td>22</td><td>22</td><td>32</td></tr> </tbody> </table> <p>As áreas de partida - áreas mínima para imóveis construídos até 1960 – têm por referência as áreas determinadas pelo Regulamento Geral de Edificações Urbanas (REGEU).</p>	Ano Construção	< 1960		≥ 1960 e < 1970		≥ 1970		Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	T0	0	0	0	0	0	0	T1	11	12	12	14	14	16	T2	11	13	13	15	15	18	T3	11	13	13	16	16	21	T4	11	14	14	18	18	23	T5	11	14	14	19	19	26	T6	11	15	15	21	21	29	T7	11	15	15	22	22	32
Ano Construção	< 1960			≥ 1960 e < 1970		≥ 1970																																																																	
	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima																																																																	
T0	0	0	0	0	0	0																																																																	
T1	11	12	12	14	14	16																																																																	
T2	11	13	13	15	15	18																																																																	
T3	11	13	13	16	16	21																																																																	
T4	11	14	14	18	18	23																																																																	
T5	11	14	14	19	19	26																																																																	
T6	11	15	15	21	21	29																																																																	
T7	11	15	15	22	22	32																																																																	
<p>area_sala</p>	<p>smallint</p>	<p>Gerar aleatoriamente em função da tipologia (cod_tipologia) e do ano de construção um valor para a área dentro dos intervalos descritos na tabela:</p> <table border="1" data-bbox="533 959 1215 1385"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Ano Construção</th> <th colspan="2">< 1960</th> <th colspan="2">≥ 1960 e < 1970</th> <th colspan="2">≥ 1970</th> </tr> <tr> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> <th>Área Mínima</th> <th>Área Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>T0</td><td>10</td><td>13</td><td>13</td><td>17</td><td>17</td><td>22</td></tr> <tr><td>T1</td><td>10</td><td>14</td><td>14</td><td>20</td><td>20</td><td>27</td></tr> <tr><td>T2</td><td>12</td><td>17</td><td>17</td><td>24</td><td>24</td><td>33</td></tr> <tr><td>T3</td><td>12</td><td>18</td><td>18</td><td>27</td><td>27</td><td>41</td></tr> <tr><td>T4</td><td>12</td><td>18</td><td>18</td><td>27</td><td>27</td><td>41</td></tr> <tr><td>T5</td><td>16</td><td>26</td><td>26</td><td>41</td><td>41</td><td>66</td></tr> <tr><td>T6</td><td>16</td><td>26</td><td>26</td><td>41</td><td>41</td><td>66</td></tr> <tr><td>T7</td><td>16</td><td>27</td><td>27</td><td>46</td><td>46</td><td>79</td></tr> </tbody> </table> <p>As áreas de partida - áreas mínima para imóveis construídos até 1960 – têm por referência as áreas determinadas pelo Regulamento Geral de Edificações Urbanas (REGEU).</p>	Ano Construção	< 1960		≥ 1960 e < 1970		≥ 1970		Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	T0	10	13	13	17	17	22	T1	10	14	14	20	20	27	T2	12	17	17	24	24	33	T3	12	18	18	27	27	41	T4	12	18	18	27	27	41	T5	16	26	26	41	41	66	T6	16	26	26	41	41	66	T7	16	27	27	46	46	79
Ano Construção	< 1960			≥ 1960 e < 1970		≥ 1970																																																																	
	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima	Área Mínima	Área Máxima																																																																	
T0	10	13	13	17	17	22																																																																	
T1	10	14	14	20	20	27																																																																	
T2	12	17	17	24	24	33																																																																	
T3	12	18	18	27	27	41																																																																	
T4	12	18	18	27	27	41																																																																	
T5	16	26	26	41	41	66																																																																	
T6	16	26	26	41	41	66																																																																	
T7	16	27	27	46	46	79																																																																	
<p>nr_casas_banho</p>	<p>smallint not null</p>	<p>Gerar aleatoriamente em função da tipologia (cod_tipologia) um valor situado num dos seguintes intervalos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, T0 - (Fixo = 1) 2, T1 - (Fixo = 1) 3, T2 - (Fixo = 1) 4, T3 - (entre 1 e 3) 5, T4 - (entre 1 e 3) 6, T5 - (entre 2 e 4) 7, T6 - (entre 2 e 4) 8, T7+ - (entre 3 e 4) 																																																																					

cod_piso	smallint not null	<p>Seleccção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, Cave 2, R/c 3, 1º 4, 2º 5, 3º 6, 4º 7, 5º 8, 6º 9, 7º 10, 8º 11, 9º 12, 10º 13, Acima do 10º 14, Último andar 15, Águas furtadas 16, Mazzanine 17, Penthouse 18, Piso térreo 														
recuado	bool	<p>Seleccção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1(true), Sim (Quota máxima 5%) 2(false), Não 														
cod_tipo_anunciante	smallint not null	<p>Seleccção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <thead> <tr> <th>Código</th> <th>Quota Máxima</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1, Mediadora</td> <td>62%</td> </tr> <tr> <td>2, Imobiliária</td> <td>20%</td> </tr> <tr> <td>3, Construtor ^(a)</td> <td>10%</td> </tr> <tr> <td>4, Particular</td> <td>5%</td> </tr> <tr> <td>5, Promotor ^(a)</td> <td>2%</td> </tr> <tr> <td>6, Soc.Gest.Fundos Imobiliários</td> <td>1%</td> </tr> </tbody> </table> <p>^(a) Aplicável apenas a imóveis com código de estado de conservação: 1 = Novo (cod_estado_conservacao)</p>	Código	Quota Máxima	1, Mediadora	62%	2, Imobiliária	20%	3, Construtor ^(a)	10%	4, Particular	5%	5, Promotor ^(a)	2%	6, Soc.Gest.Fundos Imobiliários	1%
Código	Quota Máxima															
1, Mediadora	62%															
2, Imobiliária	20%															
3, Construtor ^(a)	10%															
4, Particular	5%															
5, Promotor ^(a)	2%															
6, Soc.Gest.Fundos Imobiliários	1%															
nome_anunciante	Varchar(64)	<p>Atribuir uma das designações abaixo discriminadas em função do código atribuído ao código de anunciante (cod_anunciante):</p> <ol style="list-style-type: none"> entre 1 e 5 , Anunciante Profissional 6, Anunciante Particular 														
Áreas Acessórias																
arrecadacao	bool	<p>Seleccção aleatória de um dos seguintes valores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1(true), Sim 2(false), Não 														
cod_tipo_estacionamento	smallint not null	<p>Se ano de construção (ano_construção) anterior a 1990 Fixo = 0, Não tem</p> <p>Senão seleccionar aleatoriamente de um dos seguintes valores:</p> <ol style="list-style-type: none"> 0, Não tem 1, Individual 2, Colectivo 														
cod_local_estacionamento	smallint not null	<p>Aos códigos tipo de estacionamento:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, Individual 2, Colectivo <p>atribuir aleatoriamente de um dos seguintes códigos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, Cave 2, Exterior 														

nr_lug_estacionamento	smallint	Se código tipo de estacionamento: 1, Individual 2, Colectivo então atribuir aleatoriamente em função da tipologia (cod_tipologia) um valor situado num dos seguintes intervalos: 1, T0 - (Fixo = 1) 2, T1 - (Fixo = 1) 3, T2 - (entre 1 e 2) 4, T3 - (entre 2 e 3) 5, T4 - (entre 2 e 3) 6, T5 - (entre 3 e 4) 7, T6 - (entre 3 e 4) 8, T7+ - (entre 3 e 5)
piscina	bool	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Quota máxima 10%) 2(false), Não
terraço	bool	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Quota máxima 10%) 2(false), Não
cod_tipo_uso_jardim	smallint not null	Seleção aleatória de um dos seguintes valores, se atributo anterior (jardim) = 1 (Sim): 0, Não Tem 1, Uso Colectivo ^(a) 2, Uso Exclusivo ^(a) ^(a) A atribuição de ambos os códigos está limitada à quota máxima de 5%
Equipamentos		
cod equip_ar_condicionado	smallint not null	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 0, Não tem 1, Pré-Instalação (Quota máxima 10% para imóveis construídos posteriormente a 2000) 2, Instalado (Quota máxima 5% para imóveis construídos posteriormente a 2000)
cod equip_aquec_central	smallint not null	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 0, Não tem 1, Pré-Instalação (Quota máxima 10% para imóveis construídos posteriormente a 2000) 2, Instalado (Quota máxima 20% para imóveis construídos posteriormente a 2000)
lareira	bool	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Quota máxima 20% para imóveis construídos posteriormente a 1990) 2(false), Não
esquentador_gas	bool	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Quota máxima 80% para imóveis com estado de conservação diferente de 1 = Novo) 2(false), Não
cilindro_electrico	bool	Se não tiver esquentador a gás (esquentador_gas = 2) seleccionar aleatoriamente de um dos seguintes valores: 1(true), Sim 2(false), Não
cozinha equip	bool	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Quota máxima 30% para imóveis construídos posteriormente a 2000) 2(false), Não
elevadores	bool	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim 2(false), Não
painel_solar	bool	Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Quota máxima 5% para imóveis construídos posteriormente a 2000) 2(false), Não
Exterior		

empreendimento	bool	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Quota máxima 10% para imóveis construídos posteriormente a 2000) 2(false), Não</p>
condominio_fechado	bool	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Quota máxima 10% para imóveis construídos posteriormente a 2000) 2(false), Não</p>
prox_escola	bool	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim 2(false), Não</p>
prox_hospital	bool	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Se imóvel localizado numa das freguesias abaixo listadas) 2(false), Não</p> <p>02, Alcântara 09, Campo Grande 14, Coração de Jesus 17, Lapa 18, Lumiar 20, Mártires 23, N. Sra. de Fátima 26, Prazeres 28, Santa Catarina 32, Santa Maria de Belém 33, Santa Maria dos Olivais 39, São Domingos de Benfica 40, São Francisco Xavier 45, São José 50, São Sebastião da Pedreira</p>
prox_polícia	bool	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim 2(false), Não</p>
prox_transportes	bool	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim 2(false), Não</p>
prox_zona_comercial	bool	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Se imóvel localizado numa das freguesias abaixo listadas) 2(false), Não</p> <p>04, Alvalade 08, Benfica 09, Campo Grande 10, Campolide 18, Lumiar 21, Marvila 33, Santa Maria dos Olivais 39, São Domingos de Benfica 40, São Francisco Xavier 50, São Sebastião da Pedreira</p>
prox_centro_cidade	bool	<p>Seleção aleatória de um dos seguintes valores: 1(true), Sim (Se imóvel localizado numa das freguesias abaixo listadas) 2(false), Não</p> <p>12, Castelo 14, Coração de Jesus 19, Madalena 20, Mártires 24, Pena 27, Sacramento 31, Santa Justa 45, São José 46, São Mamede 48, São Nicolau 52, Sé 53, Socorro</p>

cod_vista	smallint not null	<p>Seleccção aleatória de um dos seguintes valores, em função da freguesia:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1, Cidade 2, Jardim 3, Rio 4, Pinhal 5, Golfe 6, Serra (Não atribuído) <table border="1" data-bbox="520 442 1232 1847"> <thead> <tr> <th>Freguesia</th> <th>Códigos Possíveis</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td>01, Ajuda</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 4-Pinhal</td></tr> <tr><td>02, Alcântara</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>03, Alto do Pina</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>04, Alvalade</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>05, Ameixoeira</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>06, Anjos</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>07, Beato</td><td>1-Cidade, 3-Rio</td></tr> <tr><td>08, Benfica</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>09, Campo Grande</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>10, Campolide</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 4-Pinhal</td></tr> <tr><td>11, Carnide</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>12, Castelo</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>13, Charneca</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>14, Coração de Jesus</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>15, Encarnação</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>16, Graça</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>17, Lapa</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>18, Lumiar</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>19, Madalena</td><td>1-Cidade, 3-Rio</td></tr> <tr><td>20, Mártires</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>21, Marvila</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 5-Golfe</td></tr> <tr><td>22, Mercês</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>23, N. Sra. de Fátima</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>24, Pena</td><td>1-Cidade, 3-Rio</td></tr> <tr><td>25, Penha de França</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>26, Prazeres</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>27, Sacramento</td><td>1-Cidade, 3-Rio</td></tr> <tr><td>28, Santa Catarina</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>29, Santa Engrácia</td><td>1-Cidade, 3-Rio</td></tr> <tr><td>30, Santa Isabel</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>31, Santa Justa</td><td>1-Cidade, 3-Rio</td></tr> <tr><td>32, Santa Maria de Belém</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 4-Pinhal</td></tr> <tr><td>33, Santa Maria dos Olivais</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>34, Santiago</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>35, Santo Condestável</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>36, Santo Estevão</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>37, Santos-o-Velho</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>38, São Cristóvão</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>39, São Domingos de Benfica</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 4-Pinhal</td></tr> <tr><td>40, São Francisco Xavier</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>41, São João</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>42, São João de Brito</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>43, São João de Deus</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>44, São Jorge de Arroios</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>45, São José</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>46, São Mamede</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>47, São Miguel</td><td>1-Cidade</td></tr> <tr><td>48, São Nicolau</td><td>1-Cidade, 3-Rio</td></tr> <tr><td>49, São Paulo</td><td>1-Cidade, 3-Rio</td></tr> <tr><td>50, São Sebastião da Pedreira</td><td>1-Cidade, 2-Jardim</td></tr> <tr><td>51, São Vicente de Fora</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>52, Sé</td><td>1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio</td></tr> <tr><td>53, Socorro</td><td>1-Cidade</td></tr> </tbody> </table>	Freguesia	Códigos Possíveis	01, Ajuda	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 4-Pinhal	02, Alcântara	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	03, Alto do Pina	1-Cidade	04, Alvalade	1-Cidade, 2-Jardim	05, Ameixoeira	1-Cidade	06, Anjos	1-Cidade	07, Beato	1-Cidade, 3-Rio	08, Benfica	1-Cidade, 2-Jardim	09, Campo Grande	1-Cidade, 2-Jardim	10, Campolide	1-Cidade, 2-Jardim, 4-Pinhal	11, Carnide	1-Cidade, 2-Jardim	12, Castelo	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	13, Charneca	1-Cidade, 2-Jardim	14, Coração de Jesus	1-Cidade, 2-Jardim	15, Encarnação	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	16, Graça	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	17, Lapa	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	18, Lumiar	1-Cidade, 2-Jardim	19, Madalena	1-Cidade, 3-Rio	20, Mártires	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	21, Marvila	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 5-Golfe	22, Mercês	1-Cidade	23, N. Sra. de Fátima	1-Cidade, 2-Jardim	24, Pena	1-Cidade, 3-Rio	25, Penha de França	1-Cidade, 2-Jardim	26, Prazeres	1-Cidade, 2-Jardim	27, Sacramento	1-Cidade, 3-Rio	28, Santa Catarina	1-Cidade	29, Santa Engrácia	1-Cidade, 3-Rio	30, Santa Isabel	1-Cidade, 2-Jardim	31, Santa Justa	1-Cidade, 3-Rio	32, Santa Maria de Belém	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 4-Pinhal	33, Santa Maria dos Olivais	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	34, Santiago	1-Cidade, 2-Jardim	35, Santo Condestável	1-Cidade, 2-Jardim	36, Santo Estevão	1-Cidade, 2-Jardim	37, Santos-o-Velho	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	38, São Cristóvão	1-Cidade	39, São Domingos de Benfica	1-Cidade, 2-Jardim, 4-Pinhal	40, São Francisco Xavier	1-Cidade, 2-Jardim	41, São João	1-Cidade	42, São João de Brito	1-Cidade, 2-Jardim	43, São João de Deus	1-Cidade	44, São Jorge de Arroios	1-Cidade	45, São José	1-Cidade	46, São Mamede	1-Cidade	47, São Miguel	1-Cidade	48, São Nicolau	1-Cidade, 3-Rio	49, São Paulo	1-Cidade, 3-Rio	50, São Sebastião da Pedreira	1-Cidade, 2-Jardim	51, São Vicente de Fora	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	52, Sé	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio	53, Socorro	1-Cidade
Freguesia	Códigos Possíveis																																																																																																													
01, Ajuda	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 4-Pinhal																																																																																																													
02, Alcântara	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
03, Alto do Pina	1-Cidade																																																																																																													
04, Alvalade	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
05, Ameixoeira	1-Cidade																																																																																																													
06, Anjos	1-Cidade																																																																																																													
07, Beato	1-Cidade, 3-Rio																																																																																																													
08, Benfica	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
09, Campo Grande	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
10, Campolide	1-Cidade, 2-Jardim, 4-Pinhal																																																																																																													
11, Carnide	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
12, Castelo	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
13, Charneca	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
14, Coração de Jesus	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
15, Encarnação	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
16, Graça	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
17, Lapa	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
18, Lumiar	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
19, Madalena	1-Cidade, 3-Rio																																																																																																													
20, Mártires	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
21, Marvila	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 5-Golfe																																																																																																													
22, Mercês	1-Cidade																																																																																																													
23, N. Sra. de Fátima	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
24, Pena	1-Cidade, 3-Rio																																																																																																													
25, Penha de França	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
26, Prazeres	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
27, Sacramento	1-Cidade, 3-Rio																																																																																																													
28, Santa Catarina	1-Cidade																																																																																																													
29, Santa Engrácia	1-Cidade, 3-Rio																																																																																																													
30, Santa Isabel	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
31, Santa Justa	1-Cidade, 3-Rio																																																																																																													
32, Santa Maria de Belém	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio, 4-Pinhal																																																																																																													
33, Santa Maria dos Olivais	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
34, Santiago	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
35, Santo Condestável	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
36, Santo Estevão	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
37, Santos-o-Velho	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
38, São Cristóvão	1-Cidade																																																																																																													
39, São Domingos de Benfica	1-Cidade, 2-Jardim, 4-Pinhal																																																																																																													
40, São Francisco Xavier	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
41, São João	1-Cidade																																																																																																													
42, São João de Brito	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
43, São João de Deus	1-Cidade																																																																																																													
44, São Jorge de Arroios	1-Cidade																																																																																																													
45, São José	1-Cidade																																																																																																													
46, São Mamede	1-Cidade																																																																																																													
47, São Miguel	1-Cidade																																																																																																													
48, São Nicolau	1-Cidade, 3-Rio																																																																																																													
49, São Paulo	1-Cidade, 3-Rio																																																																																																													
50, São Sebastião da Pedreira	1-Cidade, 2-Jardim																																																																																																													
51, São Vicente de Fora	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
52, Sé	1-Cidade, 2-Jardim, 3-Rio																																																																																																													
53, Socorro	1-Cidade																																																																																																													
Outros Dados																																																																																																														
data_registo	date not null	Gerar aleatoriamente uma data ocorrida num dos últimos três meses anteriores à data de carregamento na base de dados.																																																																																																												

data_ultima_mod	date	Gerar aleatoriamente uma data ocorrida no periodo entre a data de registo (data_registo) e a data de carregamento na base de dados.
nr_fotografias	smallint not null	Fixo = 1

APÊNDICE

8. QUESTIONÁRIO

(Página intencionalmente deixada em branco)

0. IDENTIFICAÇÃO DO INQUÉRITO

1. Código de utilizador atribuído (ex: opiun1003):

Importante: A indicação do código de utilizador é fundamental para que se possa estabelecer a associação das respostas ao inquérito com a experiência do protótipo.

INTRODUÇÃO

A OPIUn (Opção de Pesquisa de Imóveis Unificada) é uma proposta inovadora para pesquisa de imóveis em sites de imobiliário na Internet.

O seu desenho resulta da combinação de critérios de pesquisa que compõem diversas opções disponíveis em sites nacionais de imobiliário de maior relevância, e, do desenvolvimento de uma interface de utilizador que combina métodos de pesquisa estruturada e de pesquisa livre.

O presente protótipo tem por objectivo avaliar a adequação desta nova interface às exigências dos utilizadores.

SOBRE O FUNCIONAMENTO DA OPÇÃO DE PESQUISA/PROTÓTIPO

Na parte superior localiza-se a **pesquisa estruturada**, cujos critérios estão organizados em 6 grupos (Tabs):

- T.Imóvel – Tipificação e localização do imóvel
- O. Elem. – Outros elementos característicos
- O.Áreas – Outras áreas acessórias (Ex: arrecadação)
- Equip. – Equipamentos do imóvel
- Exterior – Áreas exteriores envolventes
- Form.Result. – Formatação dos resultados

A parte inferior da opção é composta somente por uma caixa de texto destinada à **pesquisa livre** que aceita linguagem natural.

Ao fundo da página encontram-se os botões:

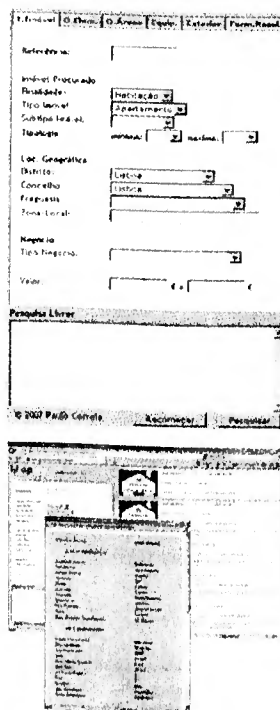
- “**Recomeçar**” para eliminar os valores introduzidos nos campos, e;
- “**Pesquisar**” para accionar a pesquisa de imóveis com base nos critérios definidos.

Os resultados da pesquisa são apresentados sob a forma de uma lista, subdividida em páginas de 7 imóveis cada;

No final de cada página localiza-se um índice numérico, bastando seleccionar o número pretendido para consultar a página correspondente;

Para consultar os detalhes de um imóvel seleccione o link associado à imagem disponível em cada ocorrência.

Na sequência, é apresentada a relação das características do imóvel sob a forma de uma lista corrida.

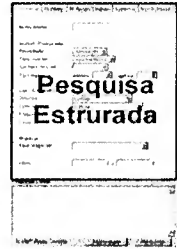


**Selecione o separador do Excel 1. Teste Cenários para iniciar a experiência.
Siga p.f. as indicações pela sequência apresentada.**

1.a. CENÁRIO I

Experiência: Admita que procura num site de imobiliário um imóvel com os seguintes requisitos:

- Apartamento a estrear;
- Destinado a uma família constituída por quatro pessoas, um casal e dois filhos de ambos os sexos;
- Localizado em zona de boa qualidade urbanística;
- Com estacionamento para dois automóveis.



Utilizando a **PESQUISA ESTRUTURADA** (ver imagem), procure identificar um imóvel que do seu ponto de vista melhor se adequa aos requisitos enunciados.

Duração estimada: 3 minutos.

1. Indique a referência do imóvel que seleccionou (ex: OPIUN00001):

Não satisfaz
nenhum
requisito

Satisfaz todos
os requisitos

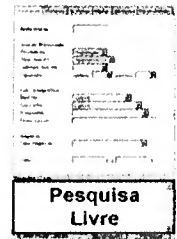
1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. O imóvel escolhido satisfaz todos os requisitos propostos:

1.b. CENÁRIO II

Experiência: Procure agora um outro imóvel com as características seguintes:

- Apartamento em bom estado de conservação;
- Destinado a um jovem casal;
- Próximo do centro da cidade de Lisboa;
- Existência de transportes públicos na proximidade;



Utilize a **PESQUISA LIVRE** (ver imagem) para identificar o imóvel que melhor se ajuste às mesmas.

Antes de iniciar a nova pesquisa **selecione p.f. o botão Recomeçar**.

Notas: A pesquisa livre aceita expressões em linguagem natural, por exemplo: "Apartamento novo T4 em Lisboa com estacionamento".

Os vocábulos utilizados na pesquisa livre e reconhecidos pelo protótipo são indicados automaticamente nos campos da pesquisa estruturada de acordo com o seu contexto e significado.

A capacidade de reconhecimento do protótipo está limitada ao universo de valores que constituem os critérios da pesquisa estruturada.

Duração estimada: 3 minutos.

3. Indique a referência do imóvel que seleccionou (ex: OPIUN00001):

Não satisfaz
nenhum
requisito

Satisfaz todos
os requisitos

1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. O imóvel escolhido satisfaz todos os requisitos propostos:

1.c. CENÁRIO III

Experiência: Faça finalmente a procura de um terceiro imóvel, tendo como referência os seguintes requisitos:

- Apartamento T1;
- Bem equipado;
- Com garagem para um automóvel;
- Bom enquadramento exterior;

Utilize um **MÉTODO DE PESQUISA À SUA ESCOLHA** (Livre ou Estruturado) e identifique o imóvel que do seu ponto de vista melhor se adapta aos requisitos acima.

Antes de iniciar a pesquisa **selecione p.f. o botão Recomeçar**.

Duração estimada: 3 minutos.

5. Assinale o método de pesquisa utilizado:

Estruturado	Livre
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

6. Indique a referência do imóvel que seleccionou (ex: OPIUN00001):

Não satisfaz
nenhum
requisito

Satisfaz todos
os requisitos

1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. O imóvel escolhido satisfaz todos os requisitos propostos:

2.a. IDENTIFICAÇÃO DO UTILIZADOR

1. Dados do utilizador:

1.1. Nome:

1.2. Profissão:

1.3. Contacto telefónico:

1.4. Endereço de e-mail:

2.b. EXPERIÊNCIA ANTERIOR DO UTILIZADOR COM SITES DE IMOBILIÁRIO NA INTERNET

2. Já visitou anteriormente sites de imobiliário na Internet:

Sim	Não
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

3. Se respondeu afirmativamente à questão anterior, assinale o(s) motivo(s) da(s) visita(s):

3.1. Por curiosidade:

3.2. Consultar imóveis em venda:

3.3. Registrar anúncio(s) de venda de imóveis:

3.4. Actualizar o conhecimento sobre a oferta de mercado:

3.5. Outro, especifique:

4. Assinale quais dos seguintes sites nacionais de imobiliário já visitou:

4.1. casa.sapo.pt

4.2. www.remax.pt

4.3. www.era.pt

4.4. www.lardocelar.pt

4.5. www.bpiimobiliaio.pt

4.6. casa.iol.pt

4.7. www.comprarcasa.pt

3. AVALIAÇÃO DA PESQUISA ESTRUTURADA DE IMÓVEIS

	Discordo				Concordo
	Totalmente				Totalmente
	1	2	3	4	5
1. A pesquisa ESTRUTURADA é adequada à procura de imóveis em sites de Internet:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. A pesquisa ESTRUTURADA permite a definir rapidamente os critérios de pesquisa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. A pesquisa ESTRUTURADA permite facilmente obter a lista de imóveis com as características desejadas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. A pesquisa ESTRUTURADA adapta-se bem à procura de imóveis que usam um elevado número de critérios de pesquisa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. A pesquisa ESTRUTURADA adapta-se bem à procura de imóveis que usam um reduzido número de critérios de pesquisa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. A organização por grupos facilita a rápida localização dos critérios de pesquisa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

	Muito Reduzido				Muito Elevado
	1	2	3	4	5
7. O número de critérios disponíveis na opção de pesquisa ESTRUTURADA é:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

8. Do seu ponto de vista a opção de pesquisa **ESTRUTURADA** deveria (assinale as afirmações que se aplicarem):

- 8.1. Apresentar uma melhor distribuição por grupos dos critérios de pesquisa
- 8.2. Incluir novos grupos de critérios de pesquisa:
- 8.3. Ser subdividida em opções de pesquisa mais simples com menos critérios
- 8.4. Incluir mais critérios de pesquisa:

<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>

9. Se seleccionou o item 8.4. indique até 3 critérios que tenham sido omitidos na opção e considera relevantes para a procura de imóveis em sites de Internet:

- 9.1. Sugestão 1:
- 9.2. Sugestão 2:
- 9.3. Sugestão 3:

10. Indique os aspectos da pesquisa **ESTRUTURADA** que **MAIS** e **MENOS** tenha apreciado:

--

	Muito Má				Muito Boa
	1	2	3	4	5
11. Globalmente, a opção de pesquisa ESTRUTURADA é:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

4. AVALIAÇÃO DA PESQUISA LIVRE DE IMÓVEIS

Discordo Totalmente Concordo Totalmente

	1	2	3	4	5
1. A pesquisa LIVRE é adequada à procura de imóveis em sites de Internet:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
2. A pesquisa LIVRE permite a definir rapidamente os critérios de pesquisa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
3. A pesquisa LIVRE permite facilmente obter a lista imóveis com as características desejadas:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
4. A pesquisa LIVRE adapta-se bem à procura de imóveis que usam um elevado número de critérios de pesquisa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
5. A pesquisa LIVRE adapta-se bem à procura de imóveis que usam um reduzido número de critérios de pesquisa:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
6. A pesquisa LIVRE dificulta a identificação dos critérios de pesquisa disponíveis:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

7. Indique os aspectos da pesquisa LIVRE que MAIS e MENOS tenha apreciado:

Muito Má Muito Boa

	1	2	3	4	5
8. Globalmente, a pesquisa LIVRE é:	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5. AVALIAÇÃO COMPARATIVA DAS PESQUISAS ESTRUTURADA E LIVRE

1. Qual dos métodos de pesquisa assume mais cada uma das seguintes características:

- 1.1. Maior rapidez:
- 1.2. Maior facilidade de utilização:
- 1.3. Mais intuitiva:
- 1.4. Mais flexível:
- 1.5. Mais fiável:
- 1.6. Maior susceptibilidade ao erro:
- 1.7. Mais adequada à pesquisa de imóveis:

Pesquisa Estruturada	Pesquisa Livre
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2. As pesquisas estruturada e livre complementam-se, pois adequam-se a diferentes necessidades de pesquisa:

Discordo Totalmente				Concordo Totalmente
1	2	3	4	5
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

3. Selecciona esta opção caso deseje receber os resultados desta pesquisa (certifique-se p.f. de que indicou o endereço de e-mail):

4. Utilize o espaço a seguir para fazer os comentários que considerar oportunos:

Se concluiu todos os passos anteriores, guarde por favor as suas respostas e envie este ficheiro para o endereço de e-mail: paulo.fg.correia@gmail.com.

Muito obrigado pela sua participação.

APÊNDICE

9. VARIÁVEIS INVESTIGADAS

(Página intencionalmente deixada em branco)

Quadro 41. Variáveis Independentes.

VARIÁVEIS	SIGNIFICADO
Sexo	Dados demográficos do participante.
Profissão	Dados demográficos do participante.
Já visitou <i>sites</i> imobiliários	Existência de experiência anterior do participante com <i>sites</i> imobiliários.
Motivos das visitas a <i>sites</i> imobiliários visitados	Motivos que justificaram a visita de <i>sites</i> imobiliários pelos participantes.
Sites imobiliários visitados anteriormente	Sites imobiliários visitados anteriormente pelos participantes.

Quadro 42. Variáveis Dependentes.

VARIÁVEIS	SIGNIFICADO
Grau de satisfação alcançado no cenário I	Grau de satisfação de requisitos do imóvel procurado através da pesquisa estruturada.
Grau de satisfação alcançado no cenário II	Grau de satisfação de requisitos do imóvel procurado através da pesquisa livre.
Grau de satisfação alcançado no cenário III	Grau de satisfação de requisitos do imóvel procurado através da pesquisa à escolha do participante.
Método Pesquisa Preferido	Método de pesquisa escolhido pelo participante no terceiro cenário de procura.
Conjunto de variáveis destinado à medição da utilidade percebida pelos participantes relativamente ao método de pesquisa estruturada	
Adequação à pesquisa de imóveis	A pesquisa estruturada é adequada à procura de imóveis em <i>sites</i> imobiliários.
Rapidez na definição de critérios de pesquisa	A pesquisa estruturada permite definir rapidamente critérios de pesquisa.
Facilidade de obtenção de Resultados	A pesquisa estruturada permite obter facilmente listas de imóveis com as características desejadas.
Adaptação do método à pesquisa com elevado número de critérios de pesquisa	A pesquisa estruturada adapta-se bem à procura de imóveis em <i>sites</i> imobiliários com base num elevado número de critérios de pesquisa.
Adaptação do método à pesquisa com reduzido número de critérios de pesquisa	A pesquisa estruturada adapta-se bem à procura de imóveis em <i>sites</i> imobiliários com base num reduzido número de critérios de pesquisa.
Facilidade de localização dos critérios de pesquisa proporcionada pela sua organização por grupos	A organização dos critérios de pesquisa por grupos (categorias) facilita a sua rápida localização.
Suficiência do número de critérios de pesquisa	O número de critérios de pesquisa que compõem a OPIUn é suficiente.
Melhorias ao método de pesquisa estruturada	Entre quatro sugestões de melhoria apresentadas, quais as que no entender do participante deviam ser aplicadas à pesquisa estruturada.

VARIÁVEIS	SIGNIFICADO
Apreciação global da pesquisa estruturada	Apreciação global dos participantes relativamente à pesquisa estruturada.
Conjunto de variáveis destinado à medição da utilidade percebida pelos participantes relativamente ao método de pesquisa livre	
Adequação à pesquisa de imóveis	A pesquisa livre é adequada à procura de imóveis em <i>sites</i> imobiliários.
Rapidez na definição de critérios de pesquisa	A pesquisa livre permite definir rapidamente critérios de pesquisa.
Facilidade de obtenção de Resultados	A pesquisa livre permite obter facilmente listas de imóveis com as características desejadas.
Adaptação do método à pesquisa com elevado número de critérios de pesquisa	A pesquisa livre adapta-se bem à procura de imóveis em <i>sites</i> imobiliários com base num elevado número de critérios de pesquisa.
Adaptação do método à pesquisa com reduzido número de critérios de pesquisa	A pesquisa livre adapta-se bem à procura de imóveis em <i>sites</i> imobiliários com base num reduzido número de critérios de pesquisa.
Dificuldade em identificar critérios de pesquisa disponíveis	A pesquisa livre dificulta a identificação dos critérios de pesquisa disponíveis.
Apreciação global do método de pesquisa livre	Apreciação global dos participantes relativamente à pesquisa livre.
Conjunto de variáveis destinados a identificar quais dos métodos de pesquisa mais assume cada uma das qualidades referenciadas	
Maior rapidez	Qual dos dois métodos de pesquisa (estruturada ou livre) se assume como o mais rápido.
Maior facilidade de utilização	Qual dos dois métodos de pesquisa (estruturada ou livre) se assume como o mais fácil de usar.
Mais intuitivo	Qual dos dois métodos de pesquisa (estruturada ou livre) se assume como o mais intuitivo.
Mais flexível	Qual dos dois métodos de pesquisa (estruturada ou livre) se assume como o mais flexível.
Mais fiável	Qual dos dois métodos de pesquisa (estruturada ou livre) se assume como o mais fiável.
Maior susceptibilidade ao erro	Qual dos dois métodos de pesquisa (estruturada ou livre) se assume como o mais susceptível ao erro.
Mais adequado à pesquisa de imóveis	Qual dos dois métodos de pesquisa (estruturada ou livre) se assume como o mais adequado à pesquisa de imóveis.
Os dois métodos de pesquisa complementam-se	Os dois métodos de pesquisa (estruturada e livre) complementam-se, pois adequam-se a diferentes necessidades de pesquisa.

APÊNDICE

**10. ESTATÍSTICAS DAS PESQUISAS REALIZADAS PELOS
PARTICIPANTES NA EXPERIÊNCIA**

(Página intencionalmente deixada em branco)

Quadro 43. Pesquisas Realizadas pelos Participantes na Experiência.

N.º PESQUISAS REALIZADAS	N.º UTILIZADORES	%
1	45	16,8%
2	36	13,4%
3	26	9,7%
4	20	7,5%
5	16	6,0%
6	17	6,3%
7	6	2,2%
8	9	3,4%
9	7	2,6%
10	4	1,5%
11	4	1,5%
12	6	2,2%
13	7	2,6%
14	5	1,9%
15	4	1,5%
16	6	2,2%
17	2	0,7%
18	3	1,1%
19	2	0,7%
De 20 a 29	22	8,2%
De 30 a 39	13	4,9%
Superior a 40	8	3,0%

(Página intencionalmente deixada em branco)

APÊNDICE

**11. ESTATÍSTICAS DOS CRITÉRIOS DE PESQUISA
UTILIZADOS PELOS PARTICIPANTES NA EXPERIÊNCIA**

(Página intencionalmente deixada em branco)

O grupo de critérios “Tipificação do Imóvel” reuniu o conjunto dos critérios de pesquisa mais usados pelos utilizadores (Quadro 44).

Quadro 44. Utilização de Critérios de Pesquisa por Grupos de Critérios.

Grupo de Critérios de Pesquisa	N.º Critérios Usados por Pesquisa				
	Máximo	Mínimo	Média	Desvio Padrão	Utilização (%)
Tipificação do Imóvel	16	1	7,8	3,5	58,0
Outros Elementos	11	0	1,1	2,1	10,6
Outras Áreas	9	0	1,3	1,8	12,3
Equipamento	8	0	0,8	1,7	7,4
Exterior	9	0	0,8	1,7	7,5
Formatação Resultados	4	0	0,3	0,7	2,8

Excluindo os critérios de pesquisa que possuíam valores fixos, nomeadamente, “Afectação do Imóvel” = “Habitação”, “Tipo de Imóvel” = “Apartamento”, “Distrito” = “Lisboa” e “Concelho” = “Lisboa”, verificou-se que os critérios mais usados no conjunto das pesquisas realizadas foram a “Tipologia Mínima” e “Tipologia Máxima”, e o menos utilizado o “Nome do Anunciante”. A OPIUn estava dotada de 57 critérios de (APÊNDICE).

Quadro 45. Utilização dos Critérios de Pesquisa.

Grupo	Critério Pesquisa	%
Tipificação do imóvel	Referência do Imóvel	6,9%
	Afectação do Imóvel (fixo)	84,9%
	Tipo de Imóvel (fixo)	84,9%
	Subtipo de Imóvel	26,6%
	Tipologia Mínima	65,6%
	Tipologia Máxima	58,9%
	Distrito (fixo)	83,7%
	Concelho (fixo)	82,3%
	Freguesia	24,0%
	Zona/Local	9,8%
	Tipo de Negócio	39,5%
	Prazo do Contrato de Arrendamento	1,5%
	Periodicidade do Arrendamento	1,7%
	Valor Mínimo do Imóvel	11,9%
	Valor Máximo do Imóvel	12,8%
Outro Elementos	Estado de Conservação	32,3%
	Disponibilidade do Imóvel	19,1%
	Idade do Imóvel	3,1%
	Área Mínima do Imóvel	8,9%
	Área Máxima do Imóvel	7,3%
	Área Mínima dos Quartos	6,5%

Grupo	Critério Pesquisa	%
	Área Mínima da Sala	7,0%
	N.º de Casas de Banho	11,3%
	Piso	3,8%
	Recuado	0,6%
	Tipo de Anunciante	3,9%
	Nome do Anunciante	5,4%
Outras Áreas	Arrecadação	10,9%
	Estacionamento	39,3%
	Tipo de Estacionamento	19,9%
	Localização do Estacionamento	14,9%
	N.º de Lugares de Estacionamento	31,0%
	Piscina	1,8%
	Terraço	1,3%
	Jardim	4,3%
Tipo de Utilização do Jardim	2,9%	
Equipamento	Equipamento de Ar Condicionado	14,9%
	Equipamento de Aquecimento Central	9,6%
	Lareira	4,4%
	Esquentador a Gás	10,0%
	Cilindro Eléctrico	3,9%
	Painel Solar	4,3%
	Elevadores	12,8%
	Cozinha Equipada	16,0%
Exterior	Empreendimento	6,7%
	Condomínio Fechado	4,0%
	Próximo de Escola	11,2%
	Próximo de Hospital	5,8%
	Próximo de Polícia	5,7%
	Próximo de Transportes Públicos	19,8%
	Próximo de Zona Comercial	8,7%
	Próximo do Centro da Cidade	8,5%
	Vista do Imóvel	7,0%
Formatação Resultados	Antiguidade do Registo do Imóvel na Base de Dados	2,4%
	Chave de Selecção de Registos dos Imóveis Seleccionados	7,1%
	Chave de Ordenação de Registos dos Imóveis Seleccionados	14,8%
	Tipo de Ordenação dos Registos dos Imóveis Seleccionados	4,1%
Pesquisa Livre	Pesquisa Livre	14,5%

Quadro 46. Utilização dos Critérios de Pesquisa.

Utilização (%)	Critérios de Pesquisa
Superior a 50%	Afectação do Imóvel (campo pré-seleccionado) Tipo de Imóvel (campo pré-seleccionado) Tipologia Mínima Tipologia Máxima Distrito (campo pré-seleccionado) Concelho (campo pré-seleccionado)
De 40% a 49%	-
De 30% a 39%	Tipo de Negócio Estado de Conservação Estacionamento N.º de Lugares de Estacionamento
De 20% a 29%	Subtipo de Imóvel Freguesia
De 10% a 19%	Valor Mínimo do Imóvel Valor Máximo do Imóvel Disponibilidade do Imóvel N.º de Casas de Banho Arrecadação Tipo de Estacionamento Localização do Estacionamento Equipamento de Ar Condicionado Elevadores Cozinha Equipada Próximo de Escola Próximo de Transportes Públicos Chave de Ordenação de Registos dos Imóveis Seleccionados Pesquisa Livre
Até 10%	Restantes 32 critérios de pesquisa

(Página intencionalmente deixada em branco)

REFERÊNCIAS

- ANDROUTSOPOULOS, I., et al. (1995), Natural Language Interfaces to Databases – An Introduction, *Natural Language Engineering*, 1, no.1, pp.29-81.
- BAEN, J. S. e GUTTERY, R. S. (1997), The coming downsizing of real estate: Implications of technology, *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 3, no.1, pp.1-18.
- BARDHAN, A. D., et al. (2000), The Internet, E-Commerce and the Real-Estate Industry, *Fisher Center for Real Estate & Urban Economics. Fisher Center Research Reports: Report #6100*, <http://repositories.cdlib.org/iber/fcreue/reports/6100>, acedido em Outubro 2007.
- BATTELLE, J. (2005), *The Search: Como o Google mudou as regras do negócio e revolucionou a cultura*, Lisboa: Casa das Letras.
- BDK (2006), Comercio Electrónico de Viajes en Portugal, *BDK*, <http://www.dbk.es/por/default.cfm?idPagina=3&idSector=4459>, acedido em Outubro 2007.
- BENJAMIN, J. D., et al. (2005), Technology and Real Estate Brokerage Firm Financial Performance, *Journal of Real Estate Research*, 27, no.4, pp.409-426.
- BOYCE, A. e RAINIE, L. (2002), The Growth in Online House Hunting: 40 million wired Americans have used the Internet to search for houses or apartments, *Pew Internet & American Life Project*, http://www.pewinternet.org/pdfs/PIP_Housing_Data_Memo.pdf, acedido em Outubro 2007.
- CROWSTON, K. e WIGAND, R. T. (1999), Real Estate War in Cyberspace: An Emerging Electronic Market?, *International Journal of Electronic Markets*, 9, no.1-2, pp.1-8.
- FALLOWS, D. (2006), Looking for information about a place to live, *Pew Internet & American Life Project*, http://www.pewinternet.org/pdfs/PIP_Place_to_Live_2006.pdf, acedido em Outubro 2007.
- FORD, J. S., et al. (2005), The effects of the internet on marketing residential real estate, *Journal of Housing Economics*, 14, pp.92-108.
- FROST, R. A. (2006), Realization of Natural Language Interfaces Using Lazy Functional Programming, *ACM Computing Surveys*, 38, no.4, Article 11, 54 Pages.
- GWIN, C. R. (2004), International Comparisons of Real Estate E-nformation on the Internet, *Journal of Real Estate Research*, 26, no.1, pp.1-23.
- HHS (2006), Research-Based Web Design & Usability Guidelines, *U.S. Department of Health and Human Services*, www.usability.gov/guidelines, acedido em 30/10/2007.
- INCM (1979), *Regulamento Geral das Edificações Urbanas*, Lisboa: Imprensa Nacional-Casa da Moeda.

- INE (2005), Anuário Estatístico de Portugal (Vol.II), *Instituto Nacional de Estatística*,
http://www.ine.pt/portal/page/portal/PORTAL_INE/Publicacoes?PUBLICACOESpub_boui=375507&PUBLICACOESmodo=2, acessado em Outubro 2007.
- KAKLAUSKAS, A., et al. (2005), Cooperative Integrated Web-Based Negotiation and Decision Support System for Real Estate, Berlin Heidelberg: Springer-Verlag
- KUMMEROW, M. e LUN, J. C. (2005), Information and Communication Technology in the Real Estate Industry: Productivity, Industry Structure and Market Efficiency, *Telecommunications policy*, 29, pp.173-190.
- LEVITT, S. D. e DUBNER, S. J. (2005) O que é que o Ku Klux Klan e um Grupo de Agentes Imobiliários têm em Comum?em *Freakonomics: O Estranho Mundo da Economia*. 8ª ed. Lisboa: Editorial Presença.
- LEVITT, S. D. e SYVERSON, C. (2005), Market Distortions When Agents are Better Informed: The Value of Information in Real Estate, *NBER Working Paper W11053*, <http://www.nber.org/papers/w11053>, acessado em Outubro 2007.
- LOPES, R. P. Queremos por ordem na avaliação em Portugal *Jornal Público*, 21 Setembro 2007, Suplemento Imobiliário, pp.8-9,
www.publico.clix.pt/Homepage/Includes/Imobiliario/imob/Imobiliario.pdf, acessado em Outubro 2007.
- LUBA, E. (2007), 2007 REALTOR® Technology Survey, *National Association of REALTORS®. Center for REALTOR® Technology*,
www.realtor.org/files/crt/2007tech_survey.pdf, acessado em Outubro 2007.
- MARKTEST (2007), Visitar Casas na Internet, *Marktest, Netpanel - Painel de Cibernautas*, acessado em 28-09-2007.
- MOLONY, W. (2006), Survey shows buyers and sellers use technology and want personal services, *National Association of Realtors®*,
http://www.realtor.org/press_room/news_releases/2006/survey_shows_buyers_and_sellers.html, acessado em Outubro 2007.
- MUHANNA, W. A. (2000), E-Commerce in the Real Estate Brokerage Industry, *Journal of Real Estate Practice and Education*, 3, no.1, pp.1-16.
- MUHANNA, W. A. e WOLF, J. R. (2002), The Impact of E-commerce on the Real Estate Industry: Baen and Guttery Revisited, *Journal of Real Estate Portfolio Management*, 8, no.2, pp.141-174.
- NIELSEN, J. (2003), Usability 101: Introduction to Usability, *useit.com: Jakob Nielsen's Website*, <http://www.useit.com/alertbox/20030825.html>, acessado em Outubro 2007.
- NIELSEN, J. (2005), Mental Models For Search Are Getting Firmer, *useit.com: Jakob Nielsen's Website*,
<http://www.useit.com/alertbox/20050509.html>, acessado em Novembro 2007.
- PALMA-DOS-REIS, A. M. (1999), *Sistemas de Decisão*, Lisboa: Universidade Aberta.
- PORTER, M. E. (2001), Strategy and the Internet, *Harvard Business Review*, no.March 2001, pp.63-78.

- SANTO, F. (2001), Os Diferentes Conceitos de Áreas no Mercado Imobiliário, *Confidencial Imobiliário*, no. De dezembro 2001, pp.12.
- SANTO, F. (2002a), Imobiliário só para Profissionais, *Expresso Imobiliário*, pp.14-15.
- SANTO, F. (2002b), O Conceito de Qualidade na Habitação, *Confidencial Imobiliário*, no. Fevereiro 2002, pp.10-11.
- SAWYER, S., et al. (2003), The Social Embeddedness of Transactions: Evidence from the Residential Real-Estate Industry, *The Information Society*, 19, pp.135-154.
- TURBAN, E., et al. (2005), Decision Support Systems and Intelligent Systems, New Jersey: Pearson Prentice Hall.
- União de Créditos Imobiliários (2006a), 2º Estudo Nacional de Mediação Imobiliária, Outubro 2006.
- União de Créditos Imobiliários (2006b), A Compra de Casa em Portugal, Outubro 2006.
- WIGAND, R. T. (1997), Electronic Commerce: Definition, Theory, and Context, *The Information Society*, 13, no.1, pp.1-16.
- ZUMPANO, L. V., et al. (2003), Internet use and real estate brokerage market intermediation, *Journal of Housing Economics*, 12, pp.134-150.