

G eopredial

Manual de Boas Práticas



Câmara dos Solicitadores



ÍNDICE

1. Introdução	3
2. Responsabilidade Profissional	4
3. O Processo Individual de Identificação do Imóvel (PIII)	5
3.1.Registo do pedido na plataforma	6
3.2.Levantamento georreferenciado	6
3.3.Carregamento dos dados de campo	7
3.4.Desenho da componente geométrica do prédio.....	8
3.5.Determinação do custo.....	8
3.6.Envio da informação	8
3.7.Publicação do prédio	9
4. Conclusão.....	9
ANEXOS.....	10
Anexo 1. Modelos de recetores GNSS aferidos para a aquisição de dados do serviço Geopredial.....	10

fevereiro de 2015



1. Introdução

O presente manual visa garantir a qualidade da informação produzida e o respeito integral pelas normas aplicáveis à atividade do solicitador no âmbito do serviço Geopredial. O manual coloca ênfase nas boas práticas, onde serão indicadas as regras promovidas e desenvolvidas pelo solicitador no Processo Individual de Identificação do Imóvel (PIII) no âmbito do serviço Geopredial.

Os solicitadores devem cumprir as normas e instruções vigentes no Geopredial em tudo o que não contrarie quaisquer leis ou normas legais. Sempre que as leis e normas legais vigentes forem mais restritivas do que aquelas contidas no regulamento do Geopredial, essas leis e normas prevalecem sobre o mesmo.

Todos os profissionais deverão conhecer as boas práticas, associadas à atividade que desempenham. O sigilo profissional aplica-se a todos os profissionais, assim como o olhar crítico relativamente ao trabalho e às condições em que o realiza e, poderá propor qualquer alteração suscetível de melhorar o desempenho, a qualidade ou as condições de execução das suas funções. Os solicitadores devem ainda participar no acompanhamento das evoluções tecnológicas relacionadas com as atividades desenvolvidas no serviço Geopredial.



2. Responsabilidade Profissional

Ao solicitador compete:

- Aplicar as boas práticas e outras recomendações aplicáveis à atividade desenvolvida, assim como o cumprimento dos procedimentos, e das regras de aquisição de informação;
- Assegurar a qualidade da documentação associada ao Processo Individual de Identificação do Imóvel (PIII);
- Garantir que todos os documentos e todas as informações eletrónicas, magnéticas, digitais ou outras, sejam mantidas sempre em segurança;
- Não transmitir informação confidencial sobre o seu cliente a terceiros dentro e fora do exercício normal e necessário das suas funções;
- Não usar a informação confidencial para obter ganhos pessoais e não a revelar a pessoas não autorizadas a recebê-la;
- Evitar envolver-se em negócios, situações ou relações pessoais dos quais resulte, possa resultar, ou possa aparentar resultar um conflito de interesses relativamente ao Geopredial;
- Garantir a qualidade e precisão de toda a informação recolhida e introduzida;
- Manter-se atualizado relativamente aos domínios técnicos e científicos, aplicáveis à atividade;
- Ativar um seguro de acidentes de trabalho que contemple as atividades executadas no exterior;
- Em situações de ausência temporária ou definitiva, deverá ser comunicada à Câmara de Solicitadores.



3. O Processo Individual de Identificação do Imóvel (PIII)

Para iniciar um Processo Individual de Identificação do Imóvel (PIII), o solicitador deve estar nas condições estabelecidas no regulamento do Geopredial (Capítulo I, artigo 4º e 5º).

A correta caracterização do prédio passa pela aquisição prévia de diferentes fontes de informação tais como a descrição predial da Conservatória do Registo Predial, a inscrição matricial do serviço de Finanças, a identificação completa do(s) titular(es) e do(s) requerente(s).

Os solicitadores deverão utilizar apenas os bens, informações, documentos e recursos do Geopredial e dos seus clientes, no âmbito do exercício das suas funções e com vista ao cumprimento dos objetivos da sua atividade. Qualquer outro tipo de utilização dos bens, informações, documentos e recursos do Geopredial e dos seus clientes, incluindo para fins pessoais, deve ser especificamente autorizado pela Câmara dos Solicitadores.

Na plataforma devem ser preenchidos o maior número de campos de forma a garantir o total preenchimento das fichas presentes no PIII (Auto de Constatação, Ficha de Identificação Provisória do Imóvel, Ficha de Reclamação, Auto de Declaração e Ficha de Identificação Final do Imóvel). A identificação clara e inequívoca do prédio garante a qualidade imprescindível para o sucesso deste serviço.



3.1. Registo do pedido na plataforma

No registo do pedido, o solicitador deverá inserir os dados referentes ao prédio e imprimir o Auto de Constatação (AC).

Após a realização desta tarefa deve agendar o levantamento do prédio com o(s) requerente(s). De salientar que deve informar os requerentes que as extremas devem estar completamente acessíveis no momento da realização do levantamento.

3.2. Levantamento georreferenciado

Deve ser realizado um estudo prévio da área do prédio a levantar, que pode passar pelo conhecimento do seu relevo, do valor aproximado da área, do tipo de uso dos solos, da acessibilidade, da configuração/forma geométrica, da envolvente em termos cadastrais, etc, assim como da previsão do estado do tempo para o dia agendado para a realização do levantamento georreferenciado. Esta informação permite uma melhor planificação do trabalho de campo, que passa pela recolha de observações com recurso ao equipamento GPS/GNSS (levantamento georreferenciado) e preenchimento do Auto de Constatação.

O recetor GPS/GNSS a utilizar no levantamento georreferenciado do prédio tem que constar da lista dos equipamentos aferidos para o serviço Geopredial (anexo 1).

Deve preparar o material de campo de forma a garantir o sucesso da aquisição dos dados (verificar o status da bateria do GPS/GNSS, verificar se o recetor GPS/GNSS tem o dicionário de dados, impressão do Auto de Constatação, etc.).

Aquando da recolha de dados com recurso ao recetor GPS/GNSS deve garantir que está a cumprir todos os requisitos exigidos para a aquisição desta informação:

- O sistema de referência a utilizar é o ETRS89/PT-TM06;
- Controlar a qualidade do levantamento



≤ 14 cm – tempo de recolha de observações: 30 segundos

15 - 40 cm – tempo de recolha de observações: 60 segundos

≥ 41 cm – tempo de recolha de observações: 180 segundos

- Selecionar a característica mais adequada a cada atributo, de acordo com o definido no dicionário de dados;
- Levantar um número considerável de pontos de forma a obter a delimitação exata do prédio.

O solicitador aquando da realização do trabalho de campo deve recolher o máximo de informação possível, tanto do proprietário, quanto do prédio. As constatações lavradas no Auto de Constatação devem ser pertinentes e caracterizadoras do prédio.

A aquisição de informação com recurso a medidas indiretas só deve ser efetuada com carácter de exceção (pontos extrema inacessíveis ou inobserváveis), o número de prédios levantados com este tipo de medidas não pode exceder um décimo do total do conjunto de prédios levantados. De salientar que num levantamento com medidas indiretas, o número de pontos levantados com este método não pode exceder até 5% dos pontos levantados. Em alternativa aos levantamentos com recurso a medidas indiretas, o solicitador pode solicitar a contratação de serviços de levantamento topográfico para a obtenção de uma georreferenciação de alta qualidade (classe A). Este levantamento topográfico e a posterior introdução na plataforma deve obedecer a um conjunto de regras estabelecidas no Regulamento pelo Artigo 25º, do Capítulo II.

3.3. Carregamento dos dados de campo

Nesta etapa deverá realizar o depósito na plataforma Geopredial (até às 48 horas do dia seguinte ao levantamento - n.º 14, Artigo 13º do Regulamento do Geopredial) de toda a informação recolhida no levantamento do prédio, ou seja, dos ficheiros das observações do recetor GPS/GNSS e respetivas fotografias (numa pasta comprimida), e Auto de Constatação devidamente preenchido e assinado por todos os presentes.



No caso do solicitador detetar uma situação aparentemente ilegal (edificado em prédio rústico) e que o requerente não aceite que a mesma seja constatada no AC o solicitador deve reportada esta situação nas notas privadas do PIII.

3.4. Desenho da componente geométrica do prédio

O desenho das estremas dos prédios respeitam regras topológicas relacionadas com a qualidade das observações recolhidas com o recetor GPS/GNSS assim como com a própria tipologia do prédio. A representação geométrica do prédio, assim como a caracterização das suas estremas, devem ser cuidadas de forma a refletirem a realidade material e documental.

3.5. Determinação do custo

A determinação do custo tem como parâmetros os honorários, as despesas e honorários extras. Os honorários são determinados com base na área medida do prédio, na natureza do prédio, no declive do prédio e no tipo de coberto vegetal. Para a determinação de um custo adequado devem ser introduzidos dados que reflitam com fidelidade as características e serviços prestados.

3.6. Envio da informação

O solicitador tem de enviar a Ficha de Identificação Provisória do Imóvel (FIPI) e a Ficha de Reclamação ao cliente por carta registada com aviso de receção, para que este a possa validar e aceitar a informação nela contida.



3.7. Publicação do prédio

Após terminar o PIII, o prédio fica automaticamente publicado, tanto na área reservada do cliente como ao público em geral, com diferentes privilégios relativo à informação publicada.

4. Conclusão

O serviço Geopredial alia as competências específicas dos solicitadores a uma forte componente tecnológica, de modo a instituir-se um serviço que dificilmente pode ser disponibilizado por outros profissionais. Em termos técnicos e jurídicos, os solicitadores são historicamente os principais intervenientes na resolução de problemas relacionados com a propriedade e, nesse contexto, os objetivos do Geopredial estão inteiramente adequados à profissão do solicitador. O solicitador é determinante no que respeita ao enquadramento jurídico das situações encontradas no terreno, à obtenção de soluções de consenso entre proprietários confinantes e no que se refere à formalização de contratos ou de outros documentos que sejam necessários à harmonização da realidade material com a realidade documental, funções que os profissionais da topografia não podem nem estão preparados para exercer. A principal atividade do Geopredial assenta na elaboração do Auto de Constatação e da sua publicação numa plataforma informática, a qual centraliza e assegura a integridade e publicidade dos dados obtidos no terreno.



ANEXOS

Anexo 1. Modelos de recetores GNSS aferidos para a aquisição de dados do serviço Geopredial

Trimble GeoExplorer XH 6000 – Dupla frequência (L1/L2), sem bastão e sem antena externa - PP

Trimble GeoExplorer 7X – Dupla frequência (L1/L2), sem bastão e sem antena externa - PP

Topcon / GRS 1 – Dupla frequência (L1/L2) e antena externa - RTK

IKeGPS – Dupla frequência (L1/L2) e antena externa – PP

Astech – Dupla frequência (L1/L2) – PP