

Documento de Visão de Sistema

1. OBJETIVO DESTE DOCUMENTO

O objetivo deste documento é apresentar uma visão geral da plataforma de Gerenciamento de Condomínios que será desenvolvida. Serão abordados tópicos como escopo do produto, não escopo do produto, descrição dos envolvidos, visão geral do produto e restrições. A plataforma tem como finalidade facilitar a administração condominial, promovendo a organização das finanças, comunicação entre moradores e síndicos, controle de reservas de áreas comuns, gestão de manutenção e segurança, proporcionando maior eficiência e transparência na gestão do condomínio.

2. HISTÓRICO DE REVISÃO

Histórico de Revisão			
Data	Autor	Descrição	Versão
07/09	Ayron Kevin	Criação de documento para plataforma de gerenciamento de condomínio.	1.0

3. ESCOPO DO PRODUTO

O objetivo deste sistema é oferecer uma solução digital completa para a gestão de condomínios, facilitando a administração financeira, organizacional e operacional, promovendo transparência, eficiência e melhor comunicação entre síndicos, moradores e administradores.

Gestão de Usuários:

- Cadastro e gerenciamento de síndicos, moradores, funcionários e prestadores de serviço.
- Controle de permissões e níveis de acesso.

Controle Financeiro:

- Emissão de boletos para condôminos.
- Registro de pagamentos, despesas e receitas.
- Controle de inadimplência.

Relatórios Financeiros:

- Fluxo de caixa, balancetes e demonstrativos.
- Exportação em PDF e Excel.

Configuração do Condomínio:

- Cadastro de informações do condomínio (nome, endereço, contatos).
- Definição de regras internas e parâmetros financeiros.

Gestão de Reservas:

- Reserva de áreas comuns (salão de festas, churrasqueira, quadras).
- Controle de disponibilidade e aprovação pelo síndico/administrador.

4. NÃO ESCOPO DO PRODUTO

- **Controle de manutenção predial em tempo real** (sensores IoT, monitoramento de energia/água em tempo real).
- **Integração direta com sistemas bancários complexos** (além da emissão de boletos e APIs homologadas).
- **Gestão jurídica de ações ou processos do condomínio.**
- **Atendimento ao morador via chat com inteligência artificial** (fora do escopo inicial).
- **Aplicativo mobile nativo (Android/iOS)** – inicialmente será web responsivo.
- **Automação predial** (ex.: controle de portaria inteligente, câmeras e fechaduras eletrônicas).
-

5. DESCRIÇÃO DOS ENVOLVIDOS

Os principais envolvidos na plataforma de Gerenciamento de Condomínios são:

Síndico: Responsável pela administração geral do condomínio, incluindo a tomada de decisões, aprovação de despesas, comunicação com moradores e coordenação das atividades de manutenção e segurança.

Morador: Usuário residente no condomínio, que utiliza o sistema para acessar comunicados, realizar reservas de áreas comuns, registrar ocorrências e acompanhar suas obrigações financeiras.

Administrador: Profissional ou empresa responsável pela gestão administrativa e financeira do condomínio, incluindo emissão de boletos, controle de pagamentos, elaboração de relatórios e suporte ao síndico.

Funcionário: Colaboradores que atuam na manutenção, limpeza, segurança e outros serviços operacionais do condomínio, podendo registrar atividades e acompanhar solicitações via sistema.

Prestador de Serviços: Empresas ou profissionais externos contratados para realizar serviços específicos, como manutenção técnica, jardinagem ou segurança, que podem receber ordens de serviço e registrar status das atividades.

5.1 Resumo dos Usuários

Nome	Responsabilidades	Perfil
------	-------------------	--------

Administrador/ Coordenador	Responsável por gerenciar a plataforma, assegurando seu pleno funcionamento, incluindo configuração inicial, gestão de acessos e resolução de falhas técnicas. Mantém a imparcialidade do sistema, oferece suporte aos usuários, disponibiliza relatórios consolidados para análise e garante que o sistema atenda aos objetivos da gestão condominial.	Acesso administrativo (total) – pode configurar, editar, excluir e dar suporte.
Síndico	Atua como gestor principal do condomínio, tomando decisões administrativas, aprovando despesas, coordenando manutenção e segurança, e comunicando-se com moradores e administradores. Utiliza o sistema para acompanhar relatórios, aprovar solicitações e gerenciar o dia a dia do condomínio.	Gestor – pode aprovar, consultar e tomar decisões administrativas.
Morador	Utiliza o sistema para acessar comunicados, realizar reservas de áreas comuns, registrar ocorrências, acompanhar pagamentos e participar da vida condominial.	Usuário comum – pode consultar, solicitar e interagir.
Funcionário	Responsável por registrar e acompanhar as atividades operacionais, como manutenção, limpeza e segurança, utilizando o sistema para controle e comunicação.	Operacional – pode registrar atividades e atualizar status.
Prestador de Serviços	Recebe ordens de serviço, atualiza status das atividades e comunica-se com o condomínio por meio da plataforma.	Externo – acesso limitado apenas às suas ordens de serviço.

6. VISÃO GERAL DO PRODUTO

O sistema centraliza **usuários, finanças, reservas e regras do condomínio**, tornando a gestão mais organizada, segura e transparente. Funcionalidades avançadas, como automação predial ou chat inteligente, ficam fora do escopo inicial, garantindo foco nas necessidades mais críticas do condomínio.

6.1 Requisitos Funcionais

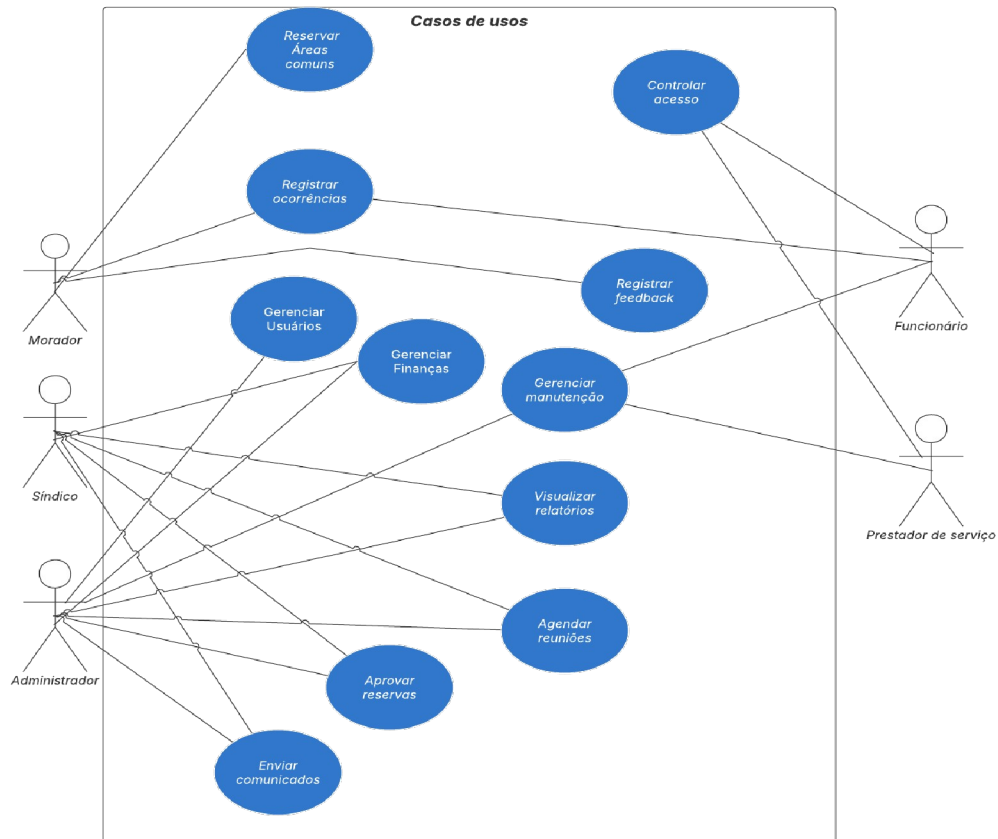
Nº	Nome	Descrição
RF001	Gestão de Usuários	O sistema deve permitir o cadastro e gerenciamento de usuários, incluindo síndicos, moradores, administradores, funcionários e prestadores de serviço, com perfis e permissões específicas.
RF002	Controle Financeiro	O sistema deve permitir o gerenciamento das finanças do condomínio, incluindo emissão de boletos, controle de pagamentos, despesas e receitas.
RF003	Relatórios Financeiros	O sistema deve gerar relatórios financeiros detalhados, como fluxo de caixa, balancetes e demonstrativos de despesas, para análise da gestão.
RF004	Configuração do Condomínio	O sistema deve permitir a configuração inicial dos dados do condomínio, incluindo informações cadastrais, regras internas e parâmetros financeiros.
RF005	Gestão de Reservas	O sistema deve permitir que moradores reservem áreas comuns, como salão de festas, churrasqueira e quadras, com controle de disponibilidade e aprovação pelo síndico ou administrador.

6.2 Requisitos Não Funcionais

Nº	Nome	Descrição
RNF001	Backup e Recuperação	O sistema deve realizar backups automáticos diários dos dados e permitir a recuperação rápida em caso de falhas.
RNF002	Compatibilidade	O sistema deve ser compatível com os principais navegadores web e dispositivos móveis (smartphones e tablets).
RNF003	Manutenibilidade	O sistema deve ser desenvolvido de forma modular para facilitar atualizações, correções e evolução futura.
RNF004	Conformidade Legal	O sistema deve estar em conformidade com as leis e regulamentos locais relacionados à
		privacidade e proteção de dados dos

		moradores.
RNF005	Auditabilidade	O sistema deve registrar logs detalhados de todas as operações realizadas para fins de auditoria e segurança..

Diagrama de Casos de Uso



6.1.1 Diagrama Entidade-Relacionamento

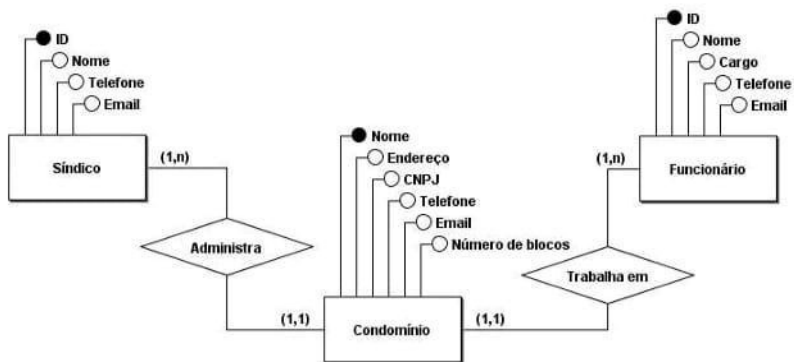
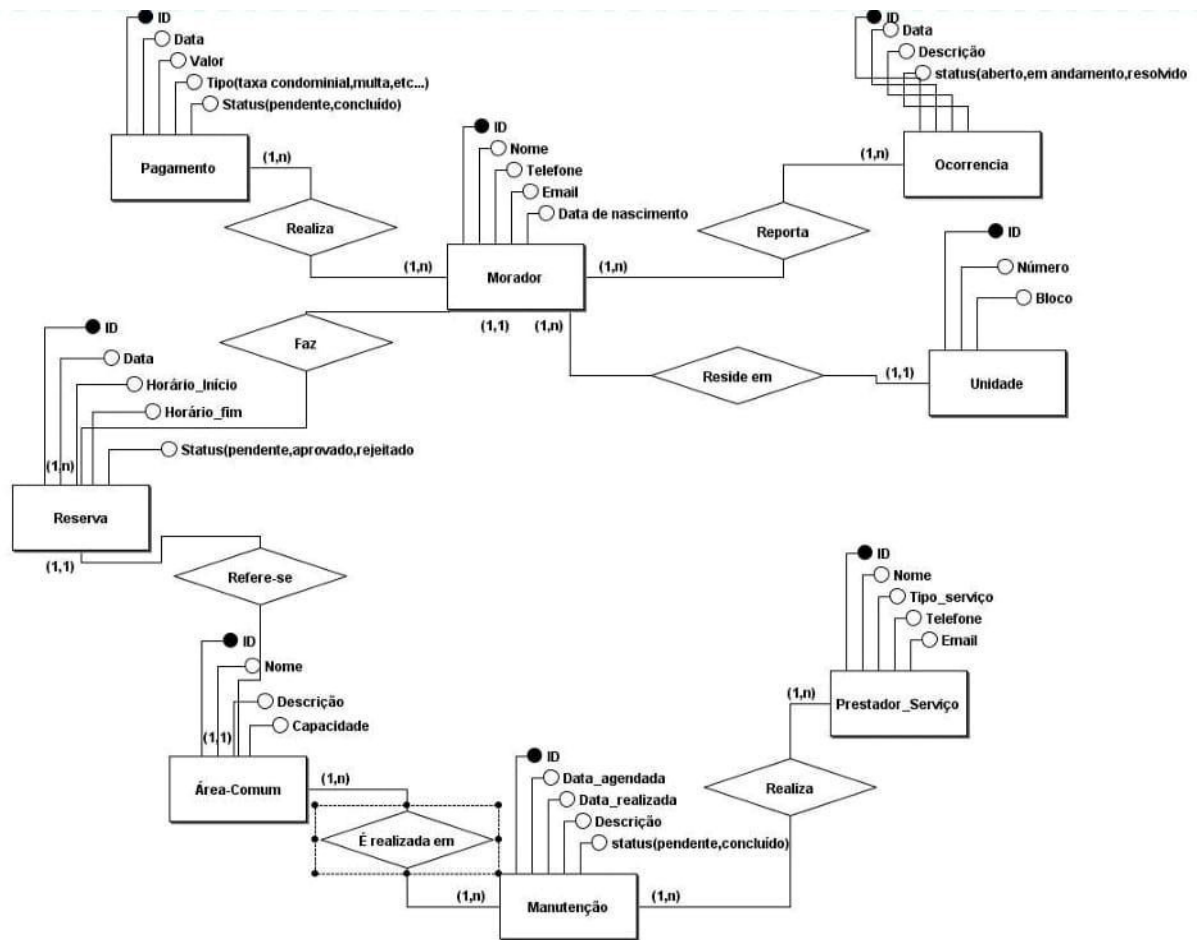
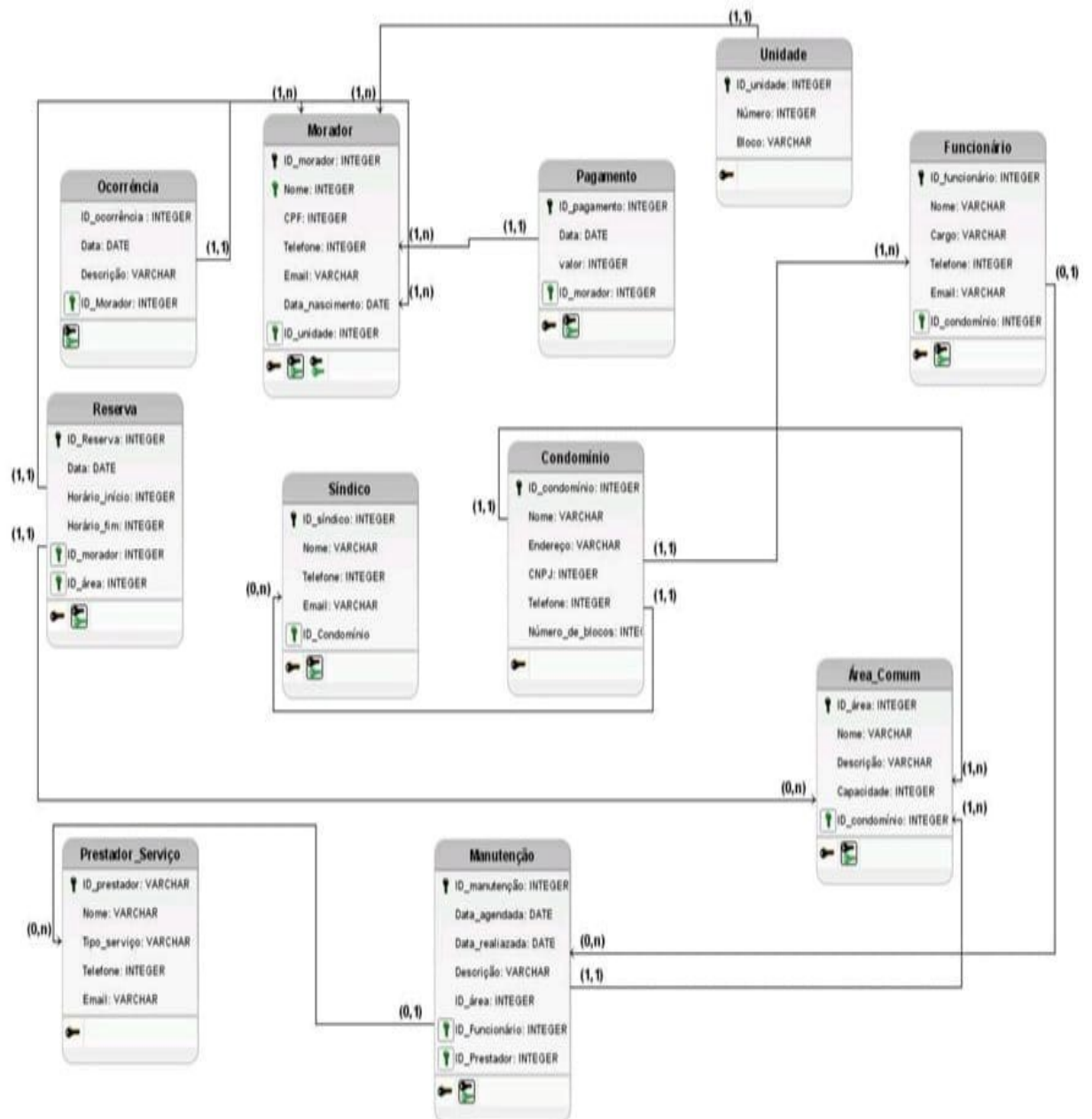


Diagrama de Classes



7. RESTRIÇÕES

Sistema de Gerenciamento de Condomínio

Exemplo:

- **Necessidade de licenciamento:** aquisição de licenças de softwares de banco de dados e antivírus para garantir segurança das informações dos moradores.
- **Custos adicionais:** despesas com hospedagem em nuvem, manutenção de servidores e suporte técnico não estão incluídas na métrica inicial do projeto.
- **Tecnologias pré-definidas:** uso obrigatório de ferramentas já utilizadas pela administração do condomínio (ex.: sistema financeiro já existente deve ser integrado).
- **Ambiente físico:** dependência de conexão estável à internet em áreas comuns do condomínio (portaria, administração).
- **Integração com sistemas operacionais:** deve funcionar em Windows (administração), Android e iOS (aplicativo dos moradores).

8. POLÍTICA DE VERSIONAMENTO

O código do sistema de gerenciamento de condomínio será versionado no GitLab.

A Branch Master será utilizada apenas para versões estáveis do sistema (ex.: módulos de reserva de salão, controle financeiro e comunicados).

Cada nova funcionalidade (ex.: cadastro de moradores, emissão de boletos) será desenvolvida em branches específicas, revisadas e testadas antes da integração.

Todos os commits deverão ter descrições claras, permitindo rastrear alterações no sistema do condomínio.

O GitLab manterá o histórico completo das versões, assegurando auditoria e controle.

9. REFERÊNCIAS

- Atas de reuniões com o síndico e conselho administrativo do condomínio;
- Documento de Requisitos do Sistema de Gerenciamento de Condomínio;
- Normas internas do condomínio (Regimento Interno e Convenção Condominial);
- Documento de Arquitetura do Sistema;
- Legislação aplicável: **Lei nº 4.591/1964 (Lei de Condomínios) e Código Civil (arts. 1.331 a 1.358)**;
- Guia de Boas Práticas de Governança Condominial (material de apoio da administradora).