



PCS3643 – Laboratório de Engenharia de Software I

2019

Uma empresa de venda e locação de imóveis (imobiliária) sediada em São Paulo-SP precisa de um sistema na Internet (ImovelNet) que a ajude a gerenciar as vendas e locações de imóveis de seus clientes, desde a contratação e até o encerramento do negócio.

Os clientes da imobiliária precisam estar cadastrados para poderem realizar negócios. Os imóveis podem ser casas e apartamentos cadastrados antecipadamente pelos seus donos.

Qualquer cliente em potencial pode consultar os imóveis oferecidos e marcar os de interesse para análise posterior. O cliente pode fazer filtros por bairro, novo ou usado (no caso de venda), número de dormitórios, suítes, banheiros, vagas de garagem, condomínio, Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU), ano de construção e valor (locação ou venda). Os imóveis podem ser apresentados por ordem de valor crescente ou decrescente e por fotos do imóvel. Uma vez definido(s), o cliente informa seu ID (se já for cadastrado) e envia mensagem indicando interesse de visita ao(s) imóvel(is) para a imobiliária, via ImovelNet.

Toda venda de um imóvel deve possuir um fluxo de pagamentos para o comprador que pode envolver valores de entrada e até 100% do valor por financiamento de um banco. Por exemplo:

- valor de venda (R\$800.000,00), entrada (R\$500.000,00) e financiamento (R\$300.000,00);
- valor de venda (R\$800.000,00), financiamento (R\$800.000,00);
- valor de venda (R\$800.000,00), entrada_1 (R\$300.000,00), entrada_2 (R\$300.000,00), financiamento (R\$200.000,00).

O vendedor terá de pagar 6% a título de comissão para a imobiliária e o comprador deve pagar 6% de taxa ao cartório definido para registrar o imóvel em seu nome. Os valores são calculados sobre o valor de venda.

A venda é concretizada quando o último pagamento do fluxo de pagamentos for efetivado.

No caso de uma locação, a imobiliária fica com 10% do valor de locação. O locatário deve pagar também o condomínio (quando aplicável) e IPTU. Um contrato tem duração mínima de 1 ano até 3 anos. Os aluguéis (e as taxas de condomínio e IPTU) são reajustados anualmente de acordo com o Índice de Preços ao Consumidor (IPC) de São Paulo. Encerrando-se o prazo, um novo contrato deve ser feito.

Caso o contrato de locação deva ser encerrado antes do seu término, a parte solicitante deve pagar 10% de multa (+ 1% ao dia de atraso contado a partir do pedido de encerramento) sobre o

valor restante do contrato para o solicitado. Os aluguéis não pagos no prazo devem ser acrescidos de 10% de juros e 1% ao dia de atraso sobre o valor do aluguel do mês.

Todos os tipos de pagamento de venda ou locação são registrados por um corretor da imobiliária.

O sistema deve também gerar relatórios de negócios ativos, em andamento e encerrados por solicitação do gerente. Os períodos dos relatórios podem ser escolhidos pelo gerente.

Simplificações:

- O sistema não fará o controle do pagamento de aluguéis/prestações via bancos.
- O sistema não calcula a comissão de venda ou de locações dos corretores (caso sejam envolvidos no negócio).
- O sistema não gera documentos de compra e venda e guias de taxas de registro do imóvel.
- O sistema não gera contratos de locação e guias de taxas de condomínio e IPTU.
- O sistema não gera boletos de pagamento de aluguéis.

OBS: Funções adicionais implementadas serão consideradas na avaliação final do projeto.