**Objetivo:**

Desenvolver um sistema para controle de vendas de imóveis.

**Requisitos funcionais de cliente:**

**[RFC01] Controlar Imóveis**

**Atores:**

O sistema permitirá cadastrar, listar, alterar e excluir os imóveis à venda.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC02] Controlar Corretores**

**Atores:**

O sistema permitirá cadastrar, listar, alterar e excluir os corretores.

**Regras de negócios:**

Corretores contratados:

* Cadastrar salário fixo mensal
* Receber 1% sobre o valor de cada imóvel vendido

Corretores comissionados:

* Comissão sobre venda efetuada, variando entre 1% e 3%.
  + O valor acima será definido entre a imobiliária e o corretor.

Imobiliária cobrará 5% de comissão para todos os imóveis:

* Lucro da imobiliária será de 4% nas vendas realizadas por corretores contratados e de 2% a 4% nas vendas realizadas por corretores comissionados

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC03] Controlar Vendas**

**Atores:**

O sistema permitirá cadastrar todas as vendas efetuadas.

**Regras de negócios:**

* Sistema permitirá negociação de preço
  + Logo terá que ser registrado o valor real da venda, bem como o nome do comprador e a data da venda.
* Identificar o tipo de corretor, para pagar a devida comissão.
* **Os imóveis vendidos não poderão aparecer mais no cadastro de imóveis disponíveis**

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC04] Controlar Pagamentos**

**Atores:**

O sistema permitirá o calculo do devido valor a ser pago para cada tipo de corretor em um dado mês.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**Relatórios**

**[RFC05] Relatório de Faturamento Total da Imobiliária**

**Atores:**

Este relatório conterá informações referentes ao faturamento total da imobiliária.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC06] Relatório de Lucro da Imobiliária**

**Atores:**

Este relatório conterá informações referentes ao lucro da imobiliária (faturamento – valor pago aos corretores).

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC07] Relatório de Relação de Imóveis vendidos**

**Atores:**

Este relatório conterá a relação de todos os Imóveis vendidos.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC08] Relatório de Imóveis Encalhados**

**Atores:**

Este relatório conterá a relação de todos os imóveis encalhados, sendo estes cadastrados a mais de 6 meses e ainda não foram vendidos.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC09] Relatório de Faturamento de Corretores**

**Atores:**

Este relatório conterá os valores que cada corretor trouxe para a imobiliária.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC10] Relatório de Valor Pago ao Corretor**

**Atores:**

Este relatório conterá os valores pagos a cada corretor da imobiliária.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFC11] Relatório de Corretor do Mês**

**Atores:**

Este relatório conterá informações do corretor do mês, ou seja, aquele que recebeu o maior valor em comissões.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**Requisitos funcionais de sistema:**

**[RFS01] Cadastrar Imóveis**

**Atores:**

Este requisito funcional começa quando o usuário ator deseja cadastrar um novo imóvel no sistema. Para efetuar o cadastro, deverão ser inseridas as informações contidas na Tabela 01 – Atributos de Imóvel.

# Tabela 01 – Atributos de Imóvel

|  |  |
| --- | --- |
| **ATRIBUTO** | **DESCRIÇÃO** |
| **\*tipo** | Campo fechado que conterá os tipos de imóveis: casa, apartamento, sala, comercial, lote, chácara, sítio e fazenda. |
| **\*Código** | Campo de texto que será inserido o código do imóvel |
| **\*Descrição** | Campo de texto que conterá a descrição do imóvel |
| **\*Nome do proprietário (nome do vendedor)** | Campo de texto para digita o nome do vendedor proprietário da casa |
| **\*preço solicitado** | Campo de texto para digitar o preço.  **OBS: Este campo não pode aceitar valores negativos.** |
| **\*Data de cadastro** | Campo que conterá a data do cadastro do imóvel.  **OBS: este campo deverá ser digitado pelo usuário, e não cadastrado de forma automática.** |

\*Campos obrigatórios

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS02] Listar Imóveis**

**Atores:**

A consulta dos Imóveis será realizado através de um comboBox, que conterá somente os tipos de imóveis cadastrados, onde o ator deste requisito irá selecionar um tipo no comboBox e o sistema listará os imóveis referente aquele tipo.

Para cada imóvel listado deverá ter a opção de alterar os dados cadastrados.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS03] Editar Imóveis**

**Atores:**

Os imóveis poderão ser editados após o acionamento do **[RFS02]Lista imóveis**, onde não poderão ser alterados o código e o tipo do imóvel.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS04] Remover Imóveis**

**Atores:**

Os imóveis poderão ser removidos após o acionamento do **[RFS02]Lista imóveis**, onde poderá selecionar o imóvel que deseja remover.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS05] Cadastrar Corretor**

**Atores:**

O sistema permitirá o cadastro de dois tipos de corretores, os contratados e os comissionados.

**Regras de negócio:**

* Tabela para corretores contratados:

# Tabela 02 – Atributos Corretores contratados

|  |  |
| --- | --- |
| **ATRIBUTO** | **DESCRIÇÃO** |
| **\*Nome** | Campo texto com o nome do contratado |
| **\*CRECI** | Campo que conterá o CRECI do corretor |
| **\*Salario** | Campo que conterá o salário fixo do corretor |
| **\*Data de admissão** | Campo para a data de admissão, de preferência pegar esta data automática do sistema |

\*Campos obrigatórios

* Corretores Comissionados:

# Tabela 03 – Atributos Corretores contratados

|  |  |
| --- | --- |
| **ATRIBUTO** | **DESCRIÇÃO** |
| **\*Nome** | Campo texto com o nome do contratado |
| **\*CRECI** | Campo que conterá o CRECI do corretor |
| **\*Percentual de Comissão** | Varia entre 1% a 3% |

\*Campos obrigatórios

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS06] Listar Corretores**

**Atores:**

O sistema deverá listar os corretores, independente do tipo

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS07] Editar Corretores**

**Atores:**

Os corretores só poderão ser editados após o **[RFS06] Listar Corretores** for acionado.

**Regras de negócio:**

* **Corretor contratado:** poderá editar somente o seu salário.
* **Corretor comissionado:** poderá alterar somente a comissão.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS08] Remover Corretores**

**Atores:**

Os corretores só poderão ser removidos após o **[RFS06] Listar Corretores** for acionado.

**OBS:** no escopo do projeto não foi pedido para excluir corretores.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS09] Cadastrar Vendas**

**Atores:**

O sistema permitirá efetuar a venda de imóveis, para isso deverá ser preenchida a Tabela 04 – Atributos de Vendas.

# Tabela 04 – Atributos de vendas

|  |  |
| --- | --- |
| **ATRIBUTO** | **DESCRIÇÃO** |
| **\*Nome do comprador** | Campo texto para adicionar o nome do comprador |
| **\*Nome do corretor** | Campo de seleção fechado que conterá o nome de todos os corretores cadastrados |
| **%Preço Solicitado pelo vendedor** | Campo que conterá o preço que foi cadastrado no imóvel |
| **\*Valor real** | Campo de texto para digitação do valor real da venda |
| **\*Data da venda** | Campo para registrar a data da venda |

\*Campos obrigatórios

**[RFS10] Listar Vendas**

**Atores:**

O sistema deverá listar todas as vendas de imóveis

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS11] Editar Vendas**

**Atores:**

O sistema não permitirá edição de vendas de imóveis.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável

**[RFS12] Remover Vendas**

**Atores:**

O sistema não permitirá remoção de vendas de imóveis, porém o imóvel vendido deverá ser removido da lista de imóveis.

**Prioridade:** EssencialImportante Desejável