
Software de Gestão de Reformas de Imóveis Alugados: Otimização de Processos

Este documento detalha os requisitos essenciais, funcionais e não funcionais, para um sistema de gestão de reformas em imóveis alugados, visando aprimorar a eficiência das operações para as empresas do setor.

1. Perfis e Permissões de Usuário

O sistema será estruturado com perfis de usuário distintos, cada um com responsabilidades e níveis de acesso específicos:

- **Empresa de Reforma (Administrador/Colaborador):**
 - Gestão completa de Ordens de Serviço (OS).
 - Controle de estoque de materiais.
 - Gerenciamento financeiro (orçamentos, despesas, pagamentos).
 - Administração de clientes e proprietários.
 - Alocação de equipes e tarefas.
 - Monitoramento do progresso das reformas.
 - Emissão de relatórios gerenciais.
 - Canais de comunicação com proprietários e clientes.
 - Envio de convite para que o cliente tenha acesso ao perfil do proprietário ou da empresa.
- **Proprietário:**
 - Visualização do status das reformas em seus imóveis.
 - Aprovação de orçamentos e propostas.
 - Acesso a fotos e atualizações do progresso.
 - Comunicação direta com a empresa de reforma e, se aplicável, com o inquilino.
 - Histórico de serviços realizados em seus imóveis.
- **Cliente (Inquilino):**
 - Registro de solicitações de reparo ou reforma (conforme permissão do proprietário/empresa).
 - Acompanhamento do status de suas solicitações.
 - Comunicação com a empresa de reforma.
 - Visualização de agendamentos para a reforma de seu imóvel.

2. Módulos e Funcionalidades Essenciais

2.1. Módulo de Ordem de Serviço (OS) - Foco: Empresa de Reforma

Este módulo centraliza a gestão das reformas:

- **Criação e Gerenciamento de OS:**
 - Geração automática de Número da OS.
 - Definição de Tipo de serviço (ex: pintura, elétrica, hidráulica).
 - Registro de Endereço do imóvel.
 - Inclusão de Dados do proprietário e cliente (inquilino).
 - Descrição detalhada do serviço/problema.
 - Anexos (fotos e vídeos) do local.
 - Definição de Prioridade da OS (baixa, média, alta, urgente).
 - Datas de abertura e conclusão prevista.

- Status da OS (aberta, em andamento, aguardando aprovação, concluída, cancelada).
- Atribuição a equipes ou colaboradores.
- **Acompanhamento do Progresso:**
 - Atualizações de status em tempo real.
 - Registro de datas de início e fim de cada etapa.
 - Log de atividades e observações dos colaboradores.
 - Anexos (fotos do progresso).
- **Orçamento e Aprovação:**
 - Geração de orçamentos detalhados (materiais e mão de obra) vinculados à OS.
 - Envio do orçamento para aprovação do proprietário via sistema.
 - Notificações de aprovação/rejeição.
 - Histórico de orçamentos e revisões.

2.2. Módulo de Estoque - Foco: Empresa de Reforma

Para um controle eficiente dos materiais:

- **Cadastro de Materiais:**
 - Nome do material.
 - Código SKU (código interno para identificação e gestão).
 - Unidade de medida (m, kg, unidade, etc.).
 - Preço de custo.
 - Estoque atual.
 - Estoque mínimo para alertas.
 - Fornecedor preferencial.
 - Localização no estoque.
 - Opção para editar material.
- **Controle de Entrada e Saída:**
 - Registro de entradas (compras).
 - Registro de saídas (uso em OS).
 - Baixa automática de estoque ao utilizar materiais em uma OS.
 - Gestão de retorno de material.
- **Alertas e Relatórios:**
 - Alertas automáticos para materiais abaixo do estoque mínimo.
 - Alertas para materiais perecíveis.
 - Relatórios de consumo de materiais por OS ou período.
 - Inventário e balanço de estoque.
- **Gestão de Fornecedores:**
 - Cadastro e opção para remover fornecedor.

2.3. Módulo Financeiro

- **Pagamento via app:** Integração de sistema para pagamentos de serviços e materiais.
- **Gestão de Orçamentos:** Criação, envio e histórico de orçamentos.
- **Controle de Despesas:** Registro de todos os custos associados a uma OS.

2.4. Módulo de Comunicação

Facilitando a interação entre as partes:

- **Chat Integrado:**
 - Comunicação direta entre Proprietário e Empresa de Reforma.
 - Comunicação direta entre Cliente (Inquilino) e Empresa de Reforma.
 - Comunicação entre Proprietário e Cliente (mediado pela empresa, se desejado).
 - Histórico de conversas vinculado à OS ou imóvel.
- **Notificações:**
 - Alertas por push ou e-mail sobre:
 - Atualizações de status da OS.
 - Novas mensagens no chat.
 - Orçamentos pendentes de aprovação.
 - Agendamentos de visita/serviço.

3. Módulo de Gestão de Usuários

- **Gerenciar Proprietário:** Cadastro, edição e visualização de informações dos proprietários.
- **Gerenciar Inquilino:** Cadastro, edição e visualização de informações dos inquilinos (clientes).

4. Telas e Interface do Usuário (UI)

As interfaces serão intuitivas e adaptadas a cada perfil:

- **Tela da Empresa de Reforma (Dashboard Central):**
 - Visão geral de OS (em andamento, concluídas, pendentes).
 - Gráficos e estatísticas de desempenho.
 - Acesso rápido aos módulos de OS, estoque, financeiro e relatórios.
 - Painel de notificações e mensagens.
- **Tela do Proprietário:**
 - Lista de imóveis com reformas em andamento ou concluídas.
 - Detalhes de cada OS (status, fotos, orçamentos, histórico).
 - Interface para aprovação de orçamentos.
 - Acesso ao chat.
- **Tela do Cliente (Inquilino):**
 - Visualização do status das solicitações abertas.
 - Acompanhamento das reformas em seu imóvel.
 - Acesso ao chat com a empresa de reforma.

5. Requisitos Não Funcionais

Esses requisitos garantem a qualidade e a performance do sistema:

- **Usabilidade:** Interface intuitiva e de fácil uso para todos os perfis.
- **Performance:** Sistema rápido e responsivo, mesmo com grande volume de dados.
- **Segurança:** Proteção de dados sensíveis (imóveis, pessoais, financeiros) e autenticação de usuários.
- **Confiabilidade:** Sistema estável e com alta disponibilidade.
- **Escalabilidade:** Capacidade de suportar um número crescente de usuários e dados.
- **Acessibilidade:** Considerar (recomendado) acessibilidade para usuários com deficiência.
- **Compatibilidade:** Funcionar em diferentes navegadores e dispositivos (responsivo para mobile).