



Documento de visão e escopo

Sistema de gerenciamento imobiliário-(SGI)

Documentação V1

1. Requisitos de Negócio

1.1. Background

Atualmente, administradores e proprietários de imóveis enfrentam dificuldades no gerenciamento eficiente de contratos, pagamentos, e manutenção de propriedades. Muitos processos são manuais, resultando em perda de tempo e aumento de erros. Isso inclui rastreamento de aluguéis, taxas atrasadas, pedidos de manutenção e comunicação entre inquilinos e administradores. A falta de integração desses processos gera retrabalho e baixa eficiência.

Há outros problemas com o uso do sistema atual: 1) o cadastro do inquilino é feito manualmente através de planilhas, o que torna a coleta de dados lenta e, conseqüentemente, atrasar a conclusão do processo de cadastro e o acesso rápido. 2) O sistema não gera relatórios diários sobre vendas, aluguéis e renovações de contratos. 3) O sistema não possui agenda de visitas aos imóveis.

1.2. Oportunidade de Negócio

Um sistema integrado de gerenciamento imobiliário poderia automatizar e centralizar a administração de contratos, pagamentos, e manutenção de propriedades, facilitando o controle de dados e melhorando a eficiência operacional. Esse sistema permitiria um gerenciamento mais ágil de imóveis, oferecendo benefícios como redução de inadimplência, controle de manutenções preventivas e corretivas, agendamentos de visitas, e melhoria na comunicação entre inquilinos e administradores. A implementação de uma solução tecnológica pode aumentar a satisfação dos inquilinos e a rentabilidade dos administradores.

1.3. Objetivos de Negócio

ON-1: Desenvolver um sistema de gestão imobiliária capaz de gerar relatórios detalhados dos aluguéis.

ON-2: Aumentar a eficiência no gerenciamento de imóveis e reduzir a inadimplência.

ON-3: Melhorar a comunicação entre inquilinos e administradores.

ON-4: O sistema poderá ter um agendamento de visitas, permite aos usuários agendarem visitas de forma adequada, garantindo que eles possam escolher horários de acordo com a sua disponibilidade.

1.4. Métricas de Sucesso

MS-1: 80% dos contratos de aluguel gerenciados pelo sistema devem estar atualizados e sem atrasos de pagamento dentro de 6 meses.

1.5. Declaração de Visão

Visando atender às necessidades de administradores e proprietários de imóveis que buscam uma solução eficaz para gerenciar suas propriedades, o **Sistema de Gerenciamento Imobiliário (SGI)** é uma aplicação web que permitirá cadastro de inquilinos o gerenciamento de contratos, o controle de pagamentos de aluguéis e vendas, bem como o acompanhamento detalhado dos processos de manutenção e a comunicação com os inquilinos.

Diferentemente dos métodos tradicionais e frequentemente fragmentados, o SGI automatiza e centraliza todos esses processos em um único ambiente digital. Isso resulta em significativa economia de tempo, redução de erros administrativos e melhoria na eficiência operacional. Com sua interface intuitiva e suas funcionalidades eficiente, o SGI não só otimiza a gestão das propriedades, mas também eleva a satisfação de inquilinos e proprietários, promovendo uma experiência mais fluida e organizada para todas as partes envolvidas.

1.6. Riscos de Negócio

RIS-1: A equipe de administração de imóveis pode resistir à adoção do novo sistema devido à curva de aprendizado e mudanças nos processos. (Probabilidade = 0,5; Impacto = 6).

RIS-2: A baixa adesão dos inquilinos ao uso da plataforma pode reduzir os benefícios esperados. (Probabilidade = 0,4; Impacto = 7).

RIS-3: A dificuldades na integração com sistemas de pagamento existentes podem atrasar a implementação e gerar insatisfação dos usuários. (Probabilidade = 0,3; Impacto = 5).

1.7. Declarações de Negócio e Dependências

DN-1: O sistema precisa estar integrado a plataformas de pagamento para facilitar a automação dos recebimentos.

DN-2: A plataforma deve permitir notificar os inquilinos sobre pagamentos de alugues e contratos pendentes.

DN-3: A imobiliária terá acesso à internet para assegurar a disponibilidade contínua do sistema de gerenciamento e possibilitar o cadastro eficiente dos inquilinos.

2. Escopo e Limitações

2.1. Funcionalidades Principais

RF-1: Login do Administrador

RF-2: Gerenciar Imóveis

RF-3: Gerenciar Inquilinos

RF-4: Gerenciar Contratos

RF-5: Gerenciar Pagamentos

RF-6: Gerenciar solicitações de Manutenção

RNF-1: Bloqueio de acesso após três tentativas de login mal sucedidas.

2.2. Escopo dos Releases

Funcionalidade	Release 1	Release 2	Release 3
RF-1, Gerenciar administrador	Permite que acesso completo sobre o controle do sistema e mantenha a segurança e a integridade das operações.		
RF-2, Gerenciar Imóveis.	Permite cadastrar, editar e excluir imóveis no sistema.		

RF-3, Gerenciar Inquilinos.	Facilita o cadastro, edição e exclusão de inquilinos, bem como o gerenciamento de suas informações e histórico de locações.		
RF-4, Gerenciar Contratos.	Permite a criação, edição e acompanhamento dos contratos de locação, com informações sobre termos e condições.	Associar contratos a imóveis e inquilinos.	
RF-5, Gerenciar Pagamentos.	Registra e monitora os pagamentos de aluguel, gerando recibos e mantendo o histórico financeiro.	Funcionalidade para registrar pagamentos (data, valor, método).	
RF-6, Gerenciar solicitações de Manutenção.	Registra e acompanha solicitações de manutenção feitas pelos inquilinos, com atualização do status e histórico.	Acompanhamento em tempo real.	Relatórios avançados de manutenção
RNF-1, Bloqueio de acesso	Caso o administrador insira uma senha incorreta, o sistema permitirá até duas tentativas adicionais. Caso o número de tentativas incorretas exceda o limite estabelecido, o sistema procederá com o bloqueio da conta.	Não implementada	

2.3. Limites e Exclusões

LI-1: A princípio, o sistema será voltado apenas para o mercado imobiliário residencial.

EX-1: O sistema não incluirá funcionalidades para o gerenciamento de propriedades comerciais ou industriais, como escritórios, lojas ou galpões. O foco será exclusivamente em imóveis residenciais.

LI-2: O sistema não incluirá funcionalidades para auditoria fiscal detalhada ou contabilidade avançada.

EX-2: O sistema é projetado para suportar apenas operações básicas de controle financeiro, como o registro e acompanhamento de pagamentos, contratos e vendas.

3. Contexto de Negócio

3.1. Perfil dos Interessados

Interessado	Valor principal	Atitudes	Principal interesse	Restrições
Proprietário	Aumentar retorno sobre os imóveis.	Busca por soluções que simplifiquem o gerenciamento de propriedades.	Melhor controle sobre a gestão de imóveis e finanças.	O sistema deve operar dentro de um orçamento específico.
Administrador de Imóveis	Reduzir esforço manual e aumentar eficiência.	Alta receptividade	Facilitar o gerenciamento e reduzir inadimplência	O sistema deve ser intuitivo e fácil de usar.
Inquilino	Melhorar a comunicação e a experiência de locação.	Receptivo, mas cético.	Acesso facilitado a informações sobre o imóvel,	A proteção e privacidade dos dados pessoais dos inquilinos.

3.2. Prioridades do Projeto

3.3. Consideração para Deploy

Em andamento

Levantamento de Requisitos

Sistema de Gerenciamento Imobiliário-(SGI)

A imobiliária atualmente não dispõe de um sistema operacional, o que cria a necessidade urgente de desenvolver uma solução sob medida. Este sistema deve ser projetado de acordo com as especificações e expectativas da proprietária, visando otimizar processos, melhorar a gestão de imóveis e oferecer uma experiência eficiente tanto para a equipe quanto para os clientes.

1. Conhecimento inicial adquirido sobre a loja

** Conversa por e-mail e WhatsApp

- A imobiliária não possui um sistema, com isso todas as transições, incluído os pagamentos, vendas e contratos de imóveis, são registradas manualmente por meio de planilhas físicas.
- A Comunicação com cliente e inquilinos é feito por métodos tradicionais, como WhatsApp, sem um sistema para automatizar e centralizar essas interações.
-
- A dona da loja deseja investir em um sistema que criar uma experiência de comunicação mais organizada e eficaz, melhorando o relacionamento com os clientes e que seja simples de entender.

Neste momento o cliente pergunta o preço do produto, e o tempo para seu desenvolvimento.

Não é possível fornecer esses dados neste momento, então passamos para uma etapa de conhecimento mais profundo do produto.

2. Primeira reunião

** Entrevista

- **Formato:** Presencial.
- **Participantes:** membros da equipe de desenvolvimento e o dono da empresa
- **Duração média estimada para a entrevista:** 20-40 min

** Roteiro de Perguntas

- Qual é o perfil de inquilino que você prefere?
- Você possui alguma preferência em relação ao formato do sistema, seja ele para web, mobile ou desktop
- Quais recursos ou funcionalidades você gostaria de ver incluídos no sistema?
- Quais informações sobre os inquilinos você gostaria de armazenar no sistema?
- Qual a maior dificuldade que você enfrenta na administração dos apartamentos?
- Como você gostaria que o sistema ajudasse na comunicação com os clientes?

** Objetivo das Perguntas

- Definir os requisitos do sistema;
- Obter informações detalhadas com as necessidades específicas do cliente;
- Identificar os principais desafios e pontos problemáticos na administração dos imóveis.
- Desenvolver soluções específicas para mitigar essas dificuldades.

- Compreender as preferências da proprietária sobre como o sistema deve facilitar a Comunicação;
- Definir claramente o que se espera alcançar e quais são os objetivos específicos.

Com esses dados é possível estimar custo e prazo para o projeto.

3. Análise de informações

** Questionário

- **Formato:** Online
- **Participantes:** dono da empresa
- **Duração média estimada para responder:** 20-30 min

** Objetivo do questionário

- Entender as funcionalidades desejadas pelos usuários do sistema.
- Identificar as principais dificuldades enfrentadas na administração, para que o sistema possa ser projetado para resolver esses problemas de maneira eficaz.

Essas informações serão utilizadas como base para a criação do roteiro de perguntas da entrevista.

Link: <https://forms.gle/ot8EzTcGfGRtGCtS7>

4. Segunda reunião

** Entrevista

- **Formato:** Presencial
- **Participantes:** equipe de desenvolvimento, e a Proprietária.
- **Duração média estimada:** 50-60min

** Objetivo da entrevista

- Tirar todas as dúvidas sobre o sistema
- Saber exatamente o que a proprietária não quer.
- Saber o que realmente o que a proprietária deseja.

** Roteiro de perguntas

Tivemos uma segunda reunião com a proprietária, tiramos algumas dúvidas sobre como poderíamos resolver questões pendentes.


1. De início buscamos mostrar as ideias iniciais sobre o sistema de gerenciamento imobiliário.
2. Em seguida conversamos a respeito sobre como poderíamos aplicar no sistema, as funcionalidades e ideias dadas inicialmente pela proprietária, tentando dialoga de maneira mais fácil, para o melhor entendimento.

Logo abaixo temos algumas opções de funcionalidades:

- Questão de login e senha;
- Cadastro de inquilinos;
- Informes sobre o contrato;

Entre outras funcionalidades...

3. Até então explicamos como poderíamos aplicar no sistema, sobre o banco de dados que o sistema irá ter.
4. A proprietária fez perguntas sobre o cadastro de inquilinos, e seguimos explicando novamente como essa funcionalidade iria ser aplicada ao sistema.
5. Um ponto importante que foi esclarecido, foi a questão do contrato do inquilino, que ainda estamos trabalhando a respeito sobre a situação, pois a proprietária resolvia os contratos no papel de maneira manual.
 - a. Uma proposta foi assinatura virtual, mas ainda não adicionada pois foi somente uma ideia inicial de possível desenvolvimento.
6. Seguindo o rumo da conversa, foi falado sobre como poderíamos passa as informações dos imóveis no sistema, para as possíveis pessoas interessadas.



Foi, mas a questão de localização, tamanhos, e numero de compartimentos do apartamento a ser alugado.

7. Chegando na reta final da conversa, falamos a respeito do designer do sistema de gerenciamento imobiliário, a cliente optou cores neutras, porem ficamos de mostrar possíveis cores e um protótipo.

4. Análise do procedimento no sistema imobiliário

** Observação


- Ver com a proprietária como funciona na pratica a situação dos apartamentos.
- Ter uma ideia das informações necessárias antes de fazer um contrato.

Requisitos

Tema: Sistema de Gerenciamento Imobiliário-(SGI)

Requisitos Funcionais

1. **[RF001] Autenticação de Administrador:** O sistema deve permitir que o administrador realize um login seguro para acessar áreas administrativas e gerenciar o sistema.
2. **[RF002] Gestão de Imóveis:** O sistema deve possibilitar o cadastro, atualização, visualização e exclusão de informações de imóveis, como localização, características e status de ocupação.
3. **[RF003] Gerenciar Inquilinos:** Deve ser possível cadastrar, editar, consultar e remover informações de inquilinos, incluindo dados pessoais e histórico de locação.
4. **[RF004] Gerenciar Contratos :** O sistema deve gerenciar contratos de locação, permitindo criar, atualizar, visualizar e excluir contratos, com detalhes como valor, duração e termos específicos.
5. **[RF006] Agendamento de Visitas:** Deve ser possível agendar e gerenciar visitas aos imóveis, com opções para registrar detalhes das visitas e feedback dos interessados.
6. **[RF007] Sistema de Comunicação:** O sistema deve fornecer uma plataforma para troca de mensagens entre administradores e inquilinos, facilitando a comunicação e o acompanhamento de solicitações.

- 
7. □ **[RF008] Geração de Relatórios:** O sistema deve criar relatórios detalhados sobre aspectos como ocupação de imóveis, finanças e atividades gerais, oferecendo insights úteis para a gestão imobiliária.

Requisitos Não Funcionais

1. **[RNF001] Proteção de Senhas:** Senhas devem ser armazenadas de forma criptografada para garantir a segurança das informações de acesso.
2. **[RNF002] Segurança de Login:** O sistema deve bloquear tentativas de acesso após três falhas consecutivas para proteger contra tentativas de invasão.
3. **[RNF005] Interface Intuitiva:** A interface deve ser desenhada para ser amigável e fácil de usar, permitindo que administradores e usuários operem o sistema sem dificuldades.
4. **[RNF007] Acesso Versátil:** O sistema deve ser acessível de vários dispositivos, como computadores e smartphones, garantindo flexibilidade para usuários.

