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, consequentemente, 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-1: Aumentar a eficiência no gerenciamento de imóveis em 30% dentro de 6 meses após o lançamento.

ON-2: Reduzir a inadimplência em 20% dentro de 12 meses após o lançamento.

ON-3: Melhorar a comunicação entre inquilinos e administradores, reduzindo o tempo de resposta para pedidos de manutenção em 50% dentro de 6 meses.

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.

MS-2: 90% das solicitações de manutenção devem ser resolvidas dentro do prazo estabelecido em contrato dentro de 3 meses após a implementação.

MS-3: A satisfação do cliente, medida por pesquisas trimestrais, deve aumentar em 15% dentro de 12 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(clientes) ao uso da plataforma pode reduzir os benefícios esperados. (Probabilidade = 0,4; Impacto = 7)

RIS-2: 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 ser simples, proporcionando uma experiência intuitiva para todos os usuários

DN-2: A plataforma deve permitir o envio de notificações automáticas para inquilinos sobre pagamentos e manutenções pendentes

DN-3: A imobiliária deve ter acesso à internet para garantir o funcionamento contínuo do sistema e o cadastro dos inquilinos.

2. Escopo e Limitações

2.1. Funcionalidades Principais

RF-001: Login do administrador

RF-002: Gerenciar cliente

RF-003: Gerenciar imóvel

RF-004: Gerenciar contrato

RF-005: Gerenciar agenda da imobiliária

RNF-1: Garantir acesso ao sistema via dispositivos móveis e web, com segurança baseada em autenticação de dois fatores.

RNF-2: Bloqueio de acesso após três tentativas de login mal sucedidas.

2.2. Escopo dos Releases

Funcionalidade	Descrição	Prioridade	Req. Relacionados
RF-001, Login do administrador	O administrador é responsável por acessar todas as funcionalidades do sistema, garantindo uma experiência confiável para os clientes e os interessados.	Alta	
RF-002, Gerenciar Cliente.	O administrador tem a capacidade de cadastrar, editar, listar e excluir clientes, além de gerenciar suas informações e o histórico de contratos.	Alta	RF-001
RF-003, Gerenciar Imóveis.	O administrador pode cadastrar, editar, listar e excluir imóveis no sistema.	Alta	RF-001
RF-004, Gerenciar Contratos.	Permite a criação, edição e acompanhamento dos contratos de locação, com informações sobre termos e condições.	Alta	RF-001, RF-004
RF-005, Gerenciar Agenda da imobiliária	O administrador gerencia a agenda da imobiliária, agendando visitas e reuniões de forma simples e eficiente.	Alta	RF-001
RNF-001,	Garantir acesso ao sistema tanto via dispositivos móveis quanto pela web, implementando segurança por meio de autenticação de dois fatores para proteger as contas dos usuários.	Alta	
RNF-002,	O sistema deve bloquear o acesso após três tentativas de login malsucedidas, visando aumentar a segurança das contas dos usuários.	Alta	

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.	sobre a gestão de	
Administrador de Imóveis	Reduzir esforço manual e aumentar eficiência.	Alta receptividade	Facilitar o gerenciamento e reduzir inadimplência	interitive a fixel de
Cliente	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

Detalhamento de Casos de Uso

Sistema de Gerenciamento Imobiliário (SGI)

Documentação III

ID: UC-1 NOME: Login do Administrador

CRIADO POR: Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 13/09/2024

ATOR PRINCIPAL: Administrador da Imobiliária ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: o administrador da imobiliária faz login no sistema, utilizando suas credenciais para acessar as funcionalidades de gestão de imóveis, inquilinos, proprietários, contratos, etc.

TRIGGER: o administrador acessar o sistema para realizar operações administrativas.

PRÉ-CONDIÇÕES:

PRE-1: O administrador deve possuir um cadastro prévio no sistema, com nome de usuário e senha válidos.

PRE-2: O sistema deve estar em funcionamento e acessível.

PÓS-CONDIÇÕES:

POS-1: O administrador terá acesso ao painel de controle do sistema, onde poderá realizar todas as operações administrativas.

POS-2: O sistema registra a sessão do administrador para auditoria e segurança.

FLUXO PRINCIPAL:

O administrador acessa a página inicial do sistema imobiliário.

O sistema exibe a tela de login, solicitando nome de usuário e senha.

O administrador insere suas credenciais (nome de usuário e senha).

O sistema valida as credenciais.

O administrador acessa as funcionalidades do sistema.

FLUXO ALTERNATIVO:

Se o administrador inserir credenciais incorretas, o sistema exibe uma mensagem de erro e solicita que tente novamente.

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se houver falha, o sistema exibe uma mensagem de erro e não permite o login até que o problema seja resolvido.

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: O sistema exige uma combinação única de nome de usuário e senha para o login.

RN2: Apenas usuários com a função de administrador podem acessar o painel de controle administrativo.

ESTRUTURA DE DADOS:

Administrador: ID, nome de usuário, senha criptografada, nível de acesso.

PRIORIDADE: alta

FREQUÊNCIA DE USO: Pode ser usado várias vezes ao dia.

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O login é usado sempre que o administrador precisa acessar o sistema, podendo ocorrer várias vezes por dia.

ID: UC-2 NOME: Gerenciar Cliente

CRIADO POR: Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 13/09/2024

ATOR PRINCIPAL: Administrador da Imobiliária ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: o administrador da imobiliária pode cadastrar, atualizar, visualizar e excluir informações sobre inquilinos no sistema. As informações incluem dados pessoais, histórico de pagamentos e status de contratos de locação.

TRIGGER: o administrador da imobiliária pode cadastrar, atualizar, visualizar e excluir informações sobre inquilinos no sistema. As informações incluem dados pessoais, histórico de pagamentos e status de contratos de locação.

PRÉ-CONDIÇÕES:

- PRE-1: O administrador da imobiliária está logado no sistema.
- PRE-2: O inquilino está associado a um ou mais contratos de locação ativos ou passados.

PÓS-CONDIÇÕES:

- POS-1: O sistema faz as atualizações feitas no cadastro do inquilino.
- POS-2: O histórico de locação do inquilino é atualizado conforme necessário.

FLUXO PRINCIPAL:

- 1.O administrador acessa o sistema e seleciona a opção "Gerenciar Inquilinos".
- 2. O sistema exibe uma lista de inquilinos cadastrados.
- 3. O administrador seleciona um inquilino específico para visualizar seus dados.
- 4. O sistema exibe as informações do inquilino, incluindo dados pessoais (nome, CPF, endereço, contato).

FLUXO ALTERNATIVO:

Se houver dados incorretos ou inválidos no cadastro ou atualização, o sistema exibe uma mensagem solicitando correções antes de prosseguir.

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se o sistema detectar um erro com o banco de dados ou falha ao salvar as informações, o administrador será notificado e o processo será interrompido até que a falha seja resolvida.

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: O CPF do inquilino deve ser único no sistema, evitando duplicidades de cadastro.

RN2: O administrador deve ter permissão adequada para alterar ou excluir dados de inquilinos.

ESTRUTURA DE DADOS:

Cliente: ID, nome, CPF, endereço, e-mail, telefone, histórico de pagamento, status dos contratos de locação.

PRIORIDADE: alta

FREQUÊNCIA DE USO: Frequentemente

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O sistema pode enviar notificações ao inquilino, informando sobre alterações em seu cadastro, como atualização de dados pessoais.

ID: UC-3 NOME: Gerenciar Aluguel

CRIADO POR:

Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 11/10/2024

ATOR PRINCIPAL: Administrador da Imobiliária ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: O administrador da imobiliária pode registrar, atualizar, visualizar e encerrar contratos de aluguel. Isso inclui o registro de inquilinos, período de locação, valor do aluguel e o status do contrato.

TRIGGER: A necessidade de cadastrar um novo imóvel, atualizar informações de um imóvel existente, ou excluir um imóvel que não esteja mais disponível para locação.

PRÉ-CONDIÇÕES:

PRE-1: O administrador da imobiliária está logado no sistema.

PRE-2: O imóvel a ser cadastrado deve pertencer a um proprietário registrado no sistema.

PÓS-CONDIÇÕES:

POS-1: O imóvel foi cadastrado, atualizado ou removido com sucesso.

POS-2: O status do imóvel é atualizado de acordo com as mudanças feitas (disponível, alugado, em manutenção).

FLUXO PRINCIPAL:

O administrador acessa o sistema e seleciona a opção "Gerenciar Imóveis".

O sistema exibe uma lista de imóveis cadastrados, junto com o status atual (disponível, alugado, em manutenção).

O administrador pode: Cadastrar um novo imóvel, atualizar os dados de um imóvel existente, excluir um imóvel que não esteja alugado.

FLUXO ALTERNATIVO:

Se o administrador tentar excluir um imóvel que está alugado ou vinculado a um contrato ativo, o sistema impede a ação e exibe uma mensagem de erro, sugerindo encerrar o contrato antes de realizar a exclusão.5. O sistema avisa sobre a existência de um contrato.

Se houver dados incorretos ou inválidos no cadastro ou atualização, o sistema solicita ao administrador que corrija as informações antes de salvar.

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se houver uma falha no sistema (problema no banco de dados ou erro de conexão), o processo será interrompido e o administrador será notificado do erro, com a ação sendo cancelada até a resolução do problema

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: O sistema não permite a exclusão de imóveis vinculados a contratos ativos.

ESTRUTURA DE DADOS:

Imóvel: ID, endereço, valor de aluguel, status (disponível, alugado, em manutenção)

Proprietário: ID, nome, contato, imóveis vinculados.

Contrato de Locação: ID, imóvel, cliente, data de início e término, status (ativo, renovado, vencido).

PRIORIDADE: alta

FREQUÊNCIA DE USO: Frequentemente

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O sistema pode gerar relatórios periódicos sobre a disponibilidade de imóveis e seus status.

ID: UC-3 NOME: Gerenciar Imóvel

Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 11/10/2024

ATOR PRINCIPAL: Administrador da Imobiliária ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: o administrador da imobiliária pode cadastrar, atualizar, visualizar e excluir imóveis no sistema. Isso inclui informações detalhadas sobre o imóvel, como endereço, tipo.

TRIGGER: A necessidade de cadastrar um novo imóvel, atualizar informações de um imóvel existente, ou excluir um imóvel que não esteja mais disponível para locação.

PRÉ-CONDIÇÕES:

PRE-1: O administrador da imobiliária está logado no sistema.

PRE-2: O imóvel a ser cadastrado deve pertencer a um proprietário registrado no sistema.

PÓS-CONDIÇÕES:

POS-1: O imóvel foi cadastrado, atualizado ou removido com sucesso.

POS-2: O status do imóvel é atualizado de acordo com as mudanças feitas (disponível, alugado, em manutenção).

FLUXO PRINCIPAL:

O administrador acessa o sistema e seleciona a opção "Gerenciar Imóveis".

O sistema exibe uma lista de imóveis cadastrados, junto com o status atual (disponível, alugado, em manutenção).

O administrador pode: Cadastrar um novo imóvel, atualizar os dados de um imóvel existente, excluir um imóvel que não esteja alugado.

FLUXO ALTERNATIVO:

Se o administrador tentar excluir um imóvel que está alugado ou vinculado a um contrato ativo, o sistema impede a ação e exibe uma mensagem de erro, sugerindo encerrar o contrato antes de realizar a exclusão.5. O sistema avisa sobre a existência de um contrato.

Se houver dados incorretos ou inválidos no cadastro ou atualização, o sistema solicita ao administrador que corrija as informações antes de salvar.

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se houver uma falha no sistema (problema no banco de dados ou erro de conexão), o processo será interrompido e o administrador será notificado do erro, com a ação sendo cancelada até a resolução do problema

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: O sistema não permite a exclusão de imóveis vinculados a contratos ativos.

ESTRUTURA DE DADOS:

Imóvel: ID, endereço, status (disponível, alugado)

Proprietário: ID, nome, contato, imóveis vinculados.

Contrato de Locação: ID, imóvel, cliente, data de início e término, status (ativo, renovado,

vencido).

PRIORIDADE: alta

FREQUÊNCIA DE USO: Frequentemente

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O sistema pode gerar relatórios periódicos sobre a disponibilidade de imóveis e seus status.

ID: UC-4 NOME: Gerenciar Agenda

CRIADO POR:

Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 11/10/2024

ATOR PRINCIPAL: Administrador da Imobiliária ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: O administrador da imobiliária pode cadastrar, atualizar, visualizar e excluir compromissos na agenda do sistema. Esses compromissos podem incluir visitas a imóveis.

TRIGGER: A necessidade de agendar uma nova visita, reunião ou tarefa, atualizar informações de um compromisso existente, ou cancelar um compromisso.

PRÉ-CONDIÇÕES:

PRE-1:O administrador da imobiliária está logado no sistema.

PRE-2: O compromisso a ser agendado deve estar vinculado a um imóvel.

PÓS-CONDIÇÕES:

POS-1: O compromisso foi agendado, atualizado ou cancelado com sucesso.

POS-2: O sistema notifica o administrador sobre modificações feitas na agenda.

FLUXO PRINCIPAL:

O administrador acessa o sistema e seleciona a opção "Gerenciar Agenda".

O sistema exibe a agenda atual com os compromissos programados, incluindo data, hora, descrição e status (pendente, concluído, cancelado).

O administrador pode: Cadastrar um novo compromisso, atualizar os detalhes de um compromisso existente, cancelar um compromisso.

FLUXO ALTERNATIVO:

Se o administrador tentar cadastrar um compromisso em um horário já ocupado, o sistema sugere horários alternativos.

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se houver uma falha no sistema como problema no banco de dados, o processo será interrompido e o administrador será notificado do erro.

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: O sistema permite agendar compromissos, mas pode alertar o administrador sobre possíveis conflitos de horário.

ESTRUTURA DE DADOS:

Compromisso: ID, data, hora, descrição, status (pendente, concluído, cancelado), vinculado a imóvel, Admin, Cliente.

Imóvel: ID, endereço, status (disponível, alugado, em manutenção).

Proprietário: ID, nome, contato.

Inquilino: ID, nome, contato.

PRIORIDADE: Médio

FREQUÊNCIA DE USO: Frequentemente

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O sistema pode gerar relatórios sobre compromissos concluídos e pendentes.

ID: UC-5 NOME: Gerenciar Contratos

CRIADO POR:

Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 11/10/2024

ATOR PRINCIPAL: Administrador da Imobiliária ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: O administrador da imobiliária pode cadastrar, atualizar, visualizar e encerrar contratos de locação no sistema.

TRIGGER: A necessidade de criar um novo contrato, renovar um contrato existente ou encerrar um contrato de locação.

PRÉ-CONDIÇÕES:

PRE-1: O administrador da imobiliária está logado no sistema.

PRE-2: O imóvel a ser associado ao contrato deve estar cadastrado e disponível no sistema.

PRE-3: O cliente e o proprietário envolvidos no contrato devem estar registrados no sistema.

PÓS-CONDIÇÕES:

POS-1: O contrato foi criado, atualizado ou encerrado com sucesso.

POS-2: O status do imóvel é atualizado para "alugado" ou "disponível", dependendo das ações realizadas no contrato.

FLUXO PRINCIPAL:

O administrador acessa o sistema e seleciona a opção "Gerenciar Contratos".

O sistema exibe uma lista de contratos existentes, incluindo detalhes como o imóvel, o cliente, o proprietário e o status (ativo, renovado, vencido).

O administrador pode: Cadastrar um novo contrato, atualizar os dados de um contrato existente, renovar ou encerrar um contrato.

FLUXO ALTERNATIVO:

Se o administrador tentar cadastrar um contrato para um imóvel já alugado, o sistema impede a ação e sugere a escolha de outro imóvel disponível.

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se houver uma falha no sistema como problema no banco de dados, o processo será interrompido e o administrador será notificado do erro.

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: O sistema não permite criar contratos para imóveis que já estão alugados, exceto em casos de renovação.

ESTRUTURA DE DADOS:

Contrato de Locação: ID, imóvel, cliente, proprietário, data de início e término, status (ativo, renovado, vencido).

Imóvel: ID, endereço, status (disponível, alugado).

cliente: ID, nome, contato.

Proprietário: ID, nome, contato.

PRIORIDADE: Alta

FREQUÊNCIA DE USO: Frequentemente

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O sistema pode gerar relatórios sobre contratos ativos, renovados, vencidos ou encerrados.

ID: UC-6 NOME: Login do Cliente

CRIADO POR:

Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 11/10/2024

ATOR PRINCIPAL: Cliente ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: O cliente pode acessar o sistema imobiliário utilizando suas credenciais para visualizar seus contratos de locação, dados pessoais e outras informações relacionadas.

TRIGGER: A necessidade do cliente acessar o sistema para visualizar ou atualizar suas informações, contratos de locação.

PRÉ-CONDIÇÕES:

PRE-1: O cliente deve estar previamente cadastrado no sistema.

PÓS-CONDIÇÕES:

POS-1: O cliente acessa sua área no sistema e pode visualizar suas informações, contratos, dados pessoais.

FLUXO PRINCIPAL:

O cliente acessa o sistema e seleciona a opção "Login".

O cliente insere suas credenciais e confirma.

O sistema verifica as credenciais e, se corretas, autoriza o acesso à área restrita do cliente.

O cliente acessa, onde pode visualizar contratos de locação, dados pessoais.

FLUXO ALTERNATIVO:

Se o cliente inserir credenciais incorretas, o sistema exibe uma mensagem de erro e permite que o cliente tente novamente.

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se houver uma falha no sistema como problema no banco de dados, o processo será interrompido e o administrador será notificado do erro.

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: Se o cliente inserir credenciais incorretas, o sistema exibe uma mensagem de erro e permite que o cliente tente novamente.

ESTRUTURA DE DADOS:

Cliente: ID, nome, senha, contratos vinculados.

Contrato de Locação: ID, imóvel, data de início e término, status (ativo, renovado, vencido).

Imóvel: ID, endereço, status (disponível, alugado).

PRIORIDADE: Alta

FREQUÊNCIA DE USO: Frequentemente

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O cliente pode ver o contrato no sistema.

ID: UC-7 NOME: Consulta imóvel

CRIADO POR:

Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 11/10/2024

ATOR PRINCIPAL: Cliente ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: O cliente pode consultar o imóvel no sistema. A consulta pode incluir informações detalhadas como endereço.

TRIGGER: A necessidade do cliente visualizar o imóvel.

PRÉ-CONDIÇÕES:

PRE-1: O cliente deve estar logado no sistema para visualizar detalhes específicos do imóvel.

PÓS-CONDIÇÕES:

POS-1: O cliente visualiza o imóvel e suas respectivas informações.

FLUXO PRINCIPAL:

O cliente acessa o sistema e seleciona a opção "Consultar Imóveis".

O cliente seleciona o imóvel para visualizar informações detalhadas.

FLUXO ALTERNATIVO:

...

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se houver uma falha no sistema como problema no banco de dados, o processo será interrompido e o administrador será notificado do erro.

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: Somente imóveis com status "disponível" devem ser exibidos.

ESTRUTURA DE DADOS:

• Imóvel: ID, endereço, status (disponível, alugado), descrição.

• Cliente: ID, nome.

PRIORIDADE: Alta

FREQUÊNCIA DE USO: Frequentemente

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O cliente pode visualizar o seu imóvel.

ID: UC-8 NOME: Consulta histórico de contratos

CRIADO POR:

Maria Karoline Firmino de moura;

Renan Lucas Melo de Oliveira;

Vera Celia Gadelha;

DATA DE CRIAÇÃO: 11/10/2024

ATOR PRINCIPAL: Cliente ATOR SECUNDÁRIO: ---

DESCRIÇÃO: O cliente pode consultar seu histórico de contratos de locação no sistema.

TRIGGER: A necessidade do cliente visualizar contratos anteriores ou verificar detalhes de contratos em andamento.

PRÉ-CONDIÇÕES:

PRE-1: O cliente deve estar logado no sistema.

PRE-2: O cliente deve ter contratos registrados no sistema.

PÓS-CONDIÇÕES:

POS-1: O cliente visualiza os detalhes de seus contratos anteriores e atuais.

POS-2: O cliente pode acessar detalhes específicos de cada contrato, como datas de início e término.

FLUXO PRINCIPAL:

O cliente acessa o sistema e seleciona a opção "Consultar Histórico de Contratos".

O cliente seleciona um contrato para visualizar detalhes mais específicos.

FLUXO ALTERNATIVO:

Se o cliente não possuir contratos registrados, o sistema exibe uma mensagem indicando a ausência de histórico de contratos.

FLUXO DE EXCEÇÃO:

Se houver uma falha no sistema como problema no banco de dados, o processo será interrompido e o administrador será notificado do erro.

REGRAS DE NEGÓCIO:

RN1: O sistema deve manter o histórico completo de todos os contratos de locação associados ao cliente.

RN2: O sistema deve garantir que o cliente só possa acessar contratos nos quais ele está diretamente envolvido.

RN3: O cliente pode visualizar tanto contratos atuais quanto finalizados.

ESTRUTURA DE DADOS:

Contrato de Locação: ID, imóvel, cliente, data de início e término, status (ativo, renovado, vencido).

Imóvel: ID, endereço, status (disponível, alugado). Cliente: ID, nome, e-mail, contratos associados.

PRIORIDADE: médio

FREQUÊNCIA DE USO: Ocasionalmente

OUTRAS INFORMAÇÕES:

O sistema pode permitir ao cliente verificar contratos.

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 imobiliária

** 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 imobiliária 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.

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 especificas do cliente;
- Identificar os principais desafios e pontos problemáticos na administração dos imóveis.
- Desenvolver soluções especificas 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.

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] Gerenciar de Imóveis**: O sistema deve possibilitar o cadastro, atualização, visualização e exclusão de informações de imóveis, como localização, características e status de ocupação.
- 3. [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.
- 4. **[RF006] Gerenciar Agenda**: Deve ser possível agendar e gerenciar visitas aos imóveis, com opções para registrar detalhes das visitas e feedback dos interessados.
- 5. [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. **[RNF004] Validação de Dados**: O sistema deve validar todas as entradas de dados para garantir a precisão e integridade das informações armazenadas.
- 4. **[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.
- 5. **[RNF007] Acesso Versátil**: O sistema deve ser acessível de vários dispositivos, como computadores e smartphones, garantindo flexibilidade para usuários.
- [RNF008] Eficiência e Escalabilidade: O sistema deve operar de maneira eficiente e ser capaz de escalar para lidar com um número crescente de imóveis, inquilinos e transações.



