

# DOCUMENTO DE REQUISITOS

## RECIFE FLATS TEMPORADA

*Site de Aluguel de Imóveis por Temporada*

**Categoria:** Landing Page Comercial / Site de Hospedagem

**Versão:** 1.0

**Data:** Janeiro de 2026

**Tecnologias:** HTML, CSS, JavaScript, Google Maps API, SEO Local

**Autora:** Vanessa Rafaella Carneiro de Lima

## **Sumário**

1. Visão Geral do Projeto
2. Público-Alvo
3. Escopo do Projeto
4. Requisitos Funcionais
5. Requisitos Não-Funcionais
6. Regras de Negócio
7. Diferenciais Competitivos
8. Histórico de Versões

# 1. Visão Geral do Projeto

## 1.1 Descrição

O Recife Flats Temporada é um site institucional desenvolvido para apresentar e promover apartamentos disponíveis para aluguel por temporada na cidade de Recife, Pernambuco. O projeto visa eliminar a dependência de plataformas intermediárias como Airbnb e Booking, que cobram taxas entre 15% e 20% sobre cada reserva.

O site oferece uma experiência fluida, informativa e confiável para hóspedes que buscam acomodações práticas, bem localizadas e com atendimento humanizado e direto.

## 1.2 Problema

- Altas taxas cobradas por plataformas de hospedagem (15-20% por reserva)
- Falta de contato direto entre proprietário e hóspede
- Burocracia excessiva no processo de reserva
- Taxas ocultas que só aparecem no momento do pagamento

## 1.3 Solução

Um site próprio que permite reservas diretas via WhatsApp, eliminando intermediários e proporcionando economia real tanto para o proprietário quanto para o hóspede, além de um atendimento personalizado e transparente.

## 2. PÚBLICO-ALVO

A definição do público-alvo foi realizada com base na análise das Fichas Nacionais de Registro de Hóspedes (FNRH) coletadas ao longo das operações. Os dados revelam os seguintes perfis:

Perfil	Participação	Faixa Etária
Profissionais em viagem de negócios	40%	25 a 45 anos
Turistas brasileiros em férias	35%	25 a 60 anos
Pessoas em trânsito (congressos, estudos, saúde)	25%	20 a 50 anos

*Observação: Há também presença de hóspedes internacionais, principalmente da América do Sul e Europa.*

### **3. Escopo do Projeto**

#### **3.1 O que o sistema FAZ (Incluído)**

- Apresentação institucional dos imóveis disponíveis
- Exibição de galeria de fotos e informações detalhadas
- Direcionamento para reserva via WhatsApp
- Integração com Google Maps para localização
- Exibição de depoimentos de hóspedes
- Informações sobre políticas (LGPD, caução, cancelamento)
- Design responsivo para todos os dispositivos

#### **3.2 O que o sistema NÃO FAZ (Excluído - MVP)**

- Processamento de pagamentos online
- Sistema de login/cadastro de usuários
- Calendário de disponibilidade em tempo real
- Chat ao vivo integrado
- Gestão administrativa de reservas
- Emissão de notas fiscais ou recibos automáticos

## 4. Requisitos Funcionais

Os requisitos funcionais descrevem as funcionalidades que o sistema deve oferecer ao usuário.

### 4.1 Obrigatórios (Prioridade Alta)

ID	Descrição
RF001	O sistema deve exibir uma página inicial com apresentação da marca e acesso rápido aos imóveis
RF002	O sistema deve apresentar galeria de imóveis com fotos profissionais em alta resolução
RF003	O sistema deve exibir página individual para cada apartamento contendo fotos, comodidades, localização e botão de reserva
RF004	O sistema deve disponibilizar botão de contato/reserva que direciona para WhatsApp
RF005	O sistema deve exibir mapa interativo com localização dos imóveis via Google Maps API
RF006	O sistema deve apresentar seção 'Sobre Nós' com informações da empresa e valores
RF007	O sistema deve exibir página com Política de Privacidade e conformidade LGPD
RF008	O sistema deve informar sobre política de caução reembolsável

### 4.2 Importantes (Prioridade Média)

ID	Descrição
RF009	O sistema deve exibir seção de depoimentos com feedbacks de hóspedes anteriores
RF010	O sistema deve permitir filtros de busca por capacidade, duração e propósito da estadia
RF011	O sistema deve apresentar seção FAQ com dúvidas frequentes sobre check-in, check-out e caução
RF012	O sistema deve oferecer opção de visualização em múltiplos idiomas (português e inglês)
RF013	O sistema deve conter blog com conteúdo sobre Recife e região metropolitana

### 4.3 Desejáveis (Próximas Versões)

ID	Descrição
RF014	O sistema deve integrar gateway de pagamento para reservas online
RF015	O sistema deve exibir calendário de disponibilidade em tempo real
RF016	O sistema deve oferecer chat ao vivo para atendimento imediato
RF017	O sistema deve capturar leads através de formulários integrados

## 5. Requisitos Não-Funcionais

Os requisitos não-funcionais definem características de qualidade e restrições técnicas do sistema.

### 5.1 Desempenho

ID	Descrição
RNF001	O site deve carregar completamente em no máximo 3 segundos em conexão 4G
RNF002	As imagens devem ser otimizadas para web (formato WebP quando suportado)
RNF003	O site deve atingir pontuação mínima de 80 no Google PageSpeed Insights

### 5.2 Compatibilidade

ID	Descrição
RNF004	O site deve ser 100% responsivo, adaptando-se a desktop, tablet e mobile
RNF005	O site deve funcionar corretamente nos navegadores Chrome, Firefox, Safari e Edge (versões atuais)
RNF006	O site deve ser compatível com iOS 14+ e Android 10+

### 5.3 SEO e Acessibilidade

ID	Descrição
RNF007	O site deve implementar SEO local com meta tags otimizadas para Recife e região
RNF008	Todas as imagens devem conter atributo alt descritivo para acessibilidade
RNF009	O site deve utilizar estrutura semântica HTML5 (header, nav, main, footer)
RNF010	O site deve implementar Schema.org para marcação de dados estruturados (LocalBusiness, LodgingBusiness)

### 5.4 Segurança

ID	Descrição
RNF011	O site deve utilizar certificado SSL (HTTPS) em todas as páginas
RNF012	Formulários devem implementar proteção contra spam (honeypot ou reCAPTCHA)

## 6. Regras de Negócio

As regras de negócio definem as políticas e condições que governam as operações do negócio.

ID	Regra
RN001	O horário padrão de check-in é às 14h00 e check-out às 12h00, podendo ser flexibilizado mediante solicitação prévia
RN002	A caução é obrigatória e deve ser informada de forma clara antes da confirmação da reserva
RN003	A caução será devolvida integralmente em até 48 horas após o check-out, mediante vistoria do imóvel
RN004	Reservas podem ser canceladas sem custo até 72 horas antes do check-in
RN005	Cancelamentos com menos de 72 horas de antecedência estão sujeitos a cobrança de uma diária
RN006	O atendimento via WhatsApp está disponível 24 horas, incluindo finais de semana e feriados
RN007	Check-ins tardios (após 22h00) devem ser solicitados com pelo menos 24 horas de antecedência
RN008	Os preços exibidos no site são finais, sem taxas adicionais ocultas
RN009	O hóspede deve preencher a Ficha Nacional de Registro de Hóspedes (FNRH) antes do check-in

## **7. Diferenciais Competitivos**

Os diferenciais abaixo posicionam o Recife Flats Temporada de forma competitiva no mercado de hospedagens:

### **Economia Real**

Eliminação das taxas de plataforma (15-20% de economia) repassada ao hóspede em forma de preços mais competitivos.

### **Atendimento Personalizado**

Contato direto via WhatsApp 24 horas, inclusive finais de semana. Atendimento humanizado e disponível para solicitações especiais como check-ins tardios.

### **Processo Simplificado**

Reserva sem burocracia excessiva. O hóspede entra em contato, recebe as informações e confirma a reserva de forma ágil.

### **Transparência Total**

Preços finais sem surpresas ou taxas escondidas. O valor apresentado é o valor cobrado.

### **Flexibilidade**

Horários de check-in e check-out flexíveis, adaptados às necessidades do hóspede mediante solicitação prévia.

### **Experiência Diversificada**

Experiência comprovada com hóspedes nacionais e internacionais, atendendo diferentes perfis e necessidades.

### **Localização Estratégica**

Unidades próximas à praia, centros comerciais, hospitais e aeroporto, atendendo tanto turismo quanto viagens de negócios.

## 8. Histórico de Versões

Versão	Data	Autor	Descrição
1.0	16/01/2026	Vanessa Rafaella C. de Lima	Versão inicial do documento

---

*Fim do Documento*