

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.
- **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.
- **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.
- **Alertas e Relatórios:**
 - **Alertas automáticos** para materiais abaixo do estoque mínimo.
 - **Relatórios de consumo** de materiais por OS ou período.
 - **Inventário** e balanço de estoque.

2.3. 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. 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.

4. 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).