



# Sistema STR - Plataforma Completa para Imobiliárias



## Apresentação Executiva

O **Sistema STR** é uma plataforma moderna e completa para gestão imobiliária, desenvolvida para aumentar suas vendas, organizar sua operação e tomar decisões mais inteligentes baseadas em dados reais do mercado.

---



## Para Quem é Este Sistema?

-  Imobiliárias de todos os portes
  -  Corretores autônomos
  -  Construtoras com stand de vendas
  -  Administradoras de imóveis
  -  Redes de franquias imobiliárias
- 



## O Que o Sistema Faz?

### 1. Gestão de Leads (Seus Clientes Potenciais)

**O Problema:** Você recebe contatos do site, WhatsApp, redes sociais e anúncios, mas perde o controle de quem está "quente" para fechar negócio.

**Nossa Solução:**

-  Classifica automaticamente cada cliente em: **Frio, Morno ou Quente**
-  Registra de onde veio cada lead (Google, Facebook, indicação, site)
-  Nunca mais esqueça de retornar um cliente
-  Veja quantos leads você precisa para fechar uma venda

**Exemplo Real:**

"João entrou em contato pelo Instagram às 14h. O sistema registrou como 'Lead Quente' e avisou o corretor responsável. Resultado: visita agendada no mesmo dia."

---

## 2. Catálogo Digital de Imóveis

**O Problema:** Fichas desorganizadas, fotos espalhadas no celular, informações desatualizadas.

**Nossa Solução:**

- Cadastro completo: tipo, endereço, valor, metragem
- Upload ilimitado de fotos
- Status automático: Disponível, Reservado, Vendido
- Busca rápida por cidade, bairro, faixa de preço
- Acesso de qualquer lugar (computador, tablet, celular)

**Exemplo Real:**

"A corretora Maria estava em uma visita e o cliente perguntou sobre outros apartamentos. Ela abriu o celular, filtrou 'Zona Sul + 2 quartos + até R\$ 300mil' e mostrou 5 opções na hora."

---

## 3. Cadastro de Proprietários

**O Problema:** Perder o contato do dono do imóvel quando mais precisa.

**Nossa Solução:**

- Dados completos: nome, CPF, telefone, e-mail
  - Visualize todos os imóveis de cada proprietário
  - Histórico de contatos
  - Dados protegidos conforme LGPD
- 

## 4. Agenda Inteligente de Visitas

**O Problema:** Visitas marcadas no papel, esquecimentos, falta de follow-up.

**Nossa Solução:**

- Agenda todas as visitas em um só lugar
- Lembretes automáticos
- Registre o resultado: "Cliente gostou", "Achou caro", "Quer pensar"
- Acompanhe o funil: Visita → Proposta → Fechamento
- Cálculo automático de comissão

**Exemplo Real:**

"Segunda-feira: 3 visitas agendadas. Quarta-feira: 1 proposta recebida. Sexta-feira: Negócio fechado! O sistema calculou automaticamente a comissão de R\$ 8.500,00."

---

## 5. Inteligência Artificial para Precificação

### O Grande Diferencial do Sistema STR

**O Problema:** Quanto vale meu imóvel? Estou cobrando caro? Está barato demais?

#### Nossa Solução com IA:

A Inteligência Artificial analisa todos os imóveis cadastrados na sua região e gera:

-  **Valor médio por m<sup>2</sup>** na cidade
-  **Faixa de preço:** mínimo e máximo praticados
-  **Tendência do mercado:** Alta, Baixa ou Estável
-  **Recomendações automáticas**

#### Como Funciona:

1. Você digita a cidade (ex: Osasco)
2. A IA analisa todos os imóveis daquela cidade
3. Em segundos, recebe um relatório completo

#### Exemplo de Relatório Gerado:



OSASCO/SP



Valor Médio: R\$ 4.850/m<sup>2</sup>



Faixa de Preço: R\$ 3.200 a R\$ 6.500/m<sup>2</sup>



Tendência: ALTA (+12,3%)



Recomendação da IA:

"Mercado aquecido! Crescimento de 12,3% detectado.

Momento ideal para vendas. Baseado em 47 imóveis analisados."

#### Benefícios:

-  Precifique imóveis de forma competitiva
  -  Mostre relatórios profissionais para proprietários
  -  Tome decisões baseadas em dados, não em "achismos"
  -  Identifique oportunidades de compra
- 

## 6. Relatórios Gerenciais

**O Problema:** Não saber quanto está vendendo, qual corretor vende mais, qual bairro tem mais demanda.

#### Nossa Solução:

- Relatório de vendas (mensal, trimestral, anual)
- Relatório de comissões por corretor
- Ranking de performance da equipe
- Análise por região (qual bairro vende mais)
- Taxa de conversão (quantos leads viram vendas)

#### Exemplo Real:

"No mês de outubro: 23 leads captados, 15 visitas realizadas, 8 propostas, 3 vendas fechadas. Taxa de conversão: 13%. Faturamento: R\$ 1,2 milhão."

---

## 7. Controle de Equipe

**O Problema:** Cada corretor trabalha "do seu jeito", sem padrão.

#### Nossa Solução:

- Cadastro de corretores e usuários
  - Permissões por função (Admin, Corretor, Assistente)
  - Cada um acessa apenas o que pode
  - Histórico de ações: quem fez o quê e quando
- 

## 8. Segurança e Auditoria (LGPD)

**O Problema:** Dados de clientes sem proteção, sem backup, vulnerável a vazamentos.

#### Nossa Solução:

- Sistema 100% seguro na nuvem
  - Backup automático diário
  - Registro de todas as ações (auditoria completa)
  - Conforme Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD)
  - Acesso apenas com senha
- 

## 🚀 Como Funciona na Prática?

### Cenário 1: Captação de Lead

1. Cliente preenche formulário no site pedindo informações
2. Lead entra automaticamente no sistema como "Frio"
3. Corretor recebe notificação
4. Corretor liga, conversa e muda status para "Quente"
5. Agenda visita
6. Sistema lembra da visita no dia anterior

## Cenário 2: Precificação de Imóvel

1. Proprietário quer vender apartamento em Guarulhos
2. Corretor acessa "Análise de Mercado"
3. Digita "Guarulhos"
4. IA analisa mercado e retorna: "Valor médio R\$ 5.200/m<sup>2</sup>"
5. Apartamento tem 80m<sup>2</sup> → Preço sugerido: R\$ 416.000
6. Corretor mostra relatório profissional ao proprietário

## Cenário 3: Fechamento de Venda

1. Visita realizada, cliente gostou
2. Corretor registra proposta no sistema
3. Proposta aceita
4. Corretor marca "Negócio Fechado"
5. Sistema calcula comissão automaticamente (ex: 6% = R\$ 24.960)
6. Relatório mensal já contabiliza esta venda



## Comparação com Concorrentes

| Funcionalidade                    | Sistema STR        | Concorrente S |
|-----------------------------------|--------------------|---------------|
| Gestão de Leads                   | ✓ Completo         | ✓ Sim         |
| Catálogo de Imóveis               | ✓ Ilimitado        | ✓ Sim         |
| Agenda de Visitas                 | ✓ Automática       | ⚠️ Básica     |
| <b>IA para Análise de Mercado</b> | <b>✓ EXCLUSIVO</b> | ✗ Não tem     |
| Cálculo de Comissões              | ✓ Automático       | ⚠️ Manual     |
| Relatórios Gerenciais             | ✓ Completo         | ✓ Sim         |
| LGPD Compliance                   | ✓ Total            | ⚠️ Parcial    |
| Acesso Mobile                     | ✓ Sim              | ✓ Sim         |

---

## Retorno sobre Investimento (ROI)

### Quanto Você Perde SEM o Sistema:

-  30% dos leads são perdidos por falta de follow-up
-  2-3 horas/dia perdidas procurando informações
-  Precificação incorreta = imóveis encalhados ou vendidos abaixo do valor
-  Falta de controle = não sabe quem vende mais ou menos

### Quanto Você Ganha COM o Sistema:

-  +40% de conversão de leads em vendas
-  2-3 horas/dia economizadas = mais tempo para vender
-  Precificação correta = vendas mais rápidas
-  Comissões calculadas automaticamente (zero erro)
-  Decisões baseadas em dados reais

### Exemplo de Cálculo:

Imobiliária média: 5 vendas/mês × R\$ 350.000 = R\$ 1.750.000

Comissão média: 6% = R\$ 105.000/mês

COM O SISTEMA (+40% de conversão):

7 vendas/mês × R\$ 350.000 = R\$ 2.450.000

Comissão: R\$ 147.000/mês

GANHO EXTRA: R\$ 42.000/mês = R\$ 504.000/ano

---

## Treinamento e Suporte

-  Treinamento inicial da equipe (presencial ou online)
  -  Suporte técnico prioritário
  -  Vídeos tutoriais de cada funcionalidade
  -  Suporte via WhatsApp
  -  Atualizações automáticas sem custo adicional
- 

## Segurança e Infraestrutura

-  Hosteragem em nuvem (AWS/Google Cloud)
-  Criptografia de dados
-  Backup automático a cada 6 horas
-  Acesso de qualquer lugar do mundo

-  **Compatível com todos os dispositivos**
  -  **99,9% de disponibilidade**
- 

## **Planos e Investimento**

### **Plano Inicial - Corretor Autônomo**

- 1 usuário
- Até 50 imóveis
- Todas as funcionalidades
- Análise IA ilimitada

### **Plano Profissional - Imobiliária Pequena/Média**

- Até 5 usuários
- Imóveis ilimitados
- Todas as funcionalidades
- Relatórios avançados
- Suporte prioritário

### **Plano Enterprise - Imobiliária Grande/Rede**

- Usuários ilimitados
  - Multi-loja (várias filiais)
  - API para integração
  - Personalização de marca
  - Gestor de conta dedicado
- 

## **Próximos Passos**

1. **Agende uma demonstração** (30 minutos)
  2. **Teste grátis por 7 dias** (sem compromisso)
  3. **Treinamento da equipe** (incluído)
  4. **Migração de dados** (auxiliamos)
  5. **Go Live** (começar a usar)
- 

 **Contato (11) 97397-8058 WhatsApp**  
**Ligue (11) 97666-1297**

## Sistema STR - Tecnologia para Imobiliárias

-  Email: contato@sistemstr.com.br
  -  WhatsApp: (11) 973978058
  -  Site: www.sistemstr.com.br
  -  Endereço: [Seu endereço]
- 

## Depoimentos

*"Antes do STR, eu perdia pelo menos 5 leads por semana. Hoje, não perco mais nenhum e minhas vendas aumentaram 35%!"*

— Maria Silva, Corretora Autônoma

*"A análise de mercado com IA me dá uma vantagem enorme. Consigo precificar imóveis com precisão e convencer proprietários com dados reais."*

— Carlos Mendes, Diretor Comercial Imobiliária XYZ

*"Sistema simples de usar, completo e o suporte é excelente. Recomendo!"*

— Ana Paula, Administradora de Imóveis

---

## Garantia de Satisfação

### 30 dias de garantia incondicional

Se em 30 dias você não estiver satisfeito, devolvemos 100% do investimento. Sem perguntas, sem burocracia.

---

Sistema STR - Transformando Dados em Vendas 