Projeto Interdisciplinar 2021’

ESPECIFICAÇÃO DE REQUISITOS FUNCIONAIS

14/04/2021

# Bloco 7

## Perfil de Usuário

Este módulo contempla a parte do cadastro que o usuário do software realiza seu cadastro na plataforma.

**RF 01 – Cadastrar**

Descrição: Cadastrar informações básicas do usuário. Tais como: Nome, CPF, Descrição: os, sexo, e-mail, senha, idade, cidade, estado.

Prioridade: Essencial

**RF 02 – Editar**

Descrição: Editar os dados cadastrais feitos anteriormente no período do cadastro (RF01).

Prioridade: Importante

**RF 03 – Excluir**

Descrição: Excluir o perfil do usuário com ressalvas (RF04).

Prioridade: Importante

**RF 04 – Verificar Exclusão**

Descrição: Caso o usuário possua algum imóvel alugado e gerenciado pelo Bloco 7, ao tentar excluir (RF03), o sistema irá mostrar que há imóveis vinculados ao seu perfil, sendo de locação ou venda, e irá bloquear a exclusão até que o(s) contrato(s) esteja vencidos.

Prioridade: Essencial

## Imóveis

Módulo destinado aos cadastros, edição e exclusão das informações de um imóvel para que o mesmo seja anunciado.

**RF 05 – Cadastrar imóvel**

Descrição: Cadastrar informações detalhadas de um imóvel que desejo alugar ou vender. Tais como: Tipo do imóvel (Casa, apartamento, chácara, terreno), fotos, preço, comentários, localização, venda ou locação. Ao cadastrar o imóvel é amarrado ao perfil que o cadastrou.

Prioridade: Essencial

**RF 06 – Editar o imóvel**

Descrição: Editar todas informações previamente cadastrados (RF 05).

Prioridade: Importante

**RF 07 – Excluir**

Descrição: Excluir imóvel previamente cadastrado (RF 05).

Prioridade: Importante

## Venda

Módulo destinado às informações acerca da realização, acompanhamento e finalização do processo de venda.

**RF 08 – Realizar Venda**

Descrição: Todas as vezes que um cliente/ comprador, estiver procurando por um imóvel anunciado (RF16), este poderá sinalizar o interesse em comprá-lo, entrando em contato (RF23) com o vendedor/proprietário, iniciando as negociações.

Prioridade: Essencial

**RF 09 – Acompanhar venda**

Descrição: Ambos os envolvidos no processo de compra e venda do imóvel em questão poderão acompanhar os status atualizados da negociação, sendo atualizados conforme acompanhamento do proprietário.

Prioridade: Importante

**RF 10 – Finalizar venda**

Descrição: Todo processo de trâmites de documentação e a parte jurídica será feito fora do sistema, pois não há integração com órgãos governamentais que acompanhem escrituras e façam a parte de troca de registro do imóvel do nome do proprietário para o comprador. Porém, o proprietário poderá sinalizar via sistema que foi finalizada a venda. Após a sinalização, o anuncio será removido dos resultados das pesquisas.

Prioridade: Importante

## Locação

Módulo destinado a gestão de locação dos imóveis

**RF 11 – Sinalizar interesse na locação**

Descrição: Quando o cliente/locatário estiver interessado em determinado imóvel anunciado (RF14), este poderá sinalizar o interesse na locação ao proprietário.

Prioridade: Essencial

**RF 12 – Encaminhar locação**

Descrição: Depois de sinalizado, o proprietário poderá entrar em contato através do chat (RF23). Ao conversar, o próprio sistema pedirá as informações necessárias ao locatário, para que seja gerado o contrato (RF24).

Prioridade: Essencial

**RF 13 – Finalizar locação**

Descrição: Depois de baixar o contrato, o contratante/locatário terá que subir o contrato novamente ao sistema para que este possa ser registrado (RF26) e posteriormente consultado (RF27) para quaisquer tipos de dúvidas e respaldos. Ao subir o contrato assinado no sistema, o proprietário irá validar. Ao validar serão geradas as faturas (RF26) com base na data de validação do contrato + 30 dias, sucessivamente até a data de validade do contrato.

Prioridade: Essencial

**RF 14 – Acompanhar locação**

Descrição: Depois de finalizado todo processo de locação, ambos poderão acompanhar a data de validade da locação, também como as faturas pagas, em aberto e seus respectivos vencimentos até a data de término do contrato.

Prioridade: Importante

## Anúncio de imóveis

Este módulo contempla a visualização dos anúncios de imóveis feitos pelos seus respectivos donos aos compradores/locatários (interessados).

**RF 15 – Cadastrar Anúncio**

Descrição: Ao término do cadastro do imóvel (RF05) o anunciante (dono do imóvel) poderá gerar um anúncio do mesmo, será previamente criado como um anuncio comum. Para este tipo de anuncio, o sistema irá sempre o exibir de forma padrão (RF20), sem que haja destaque sob o mesmo. Caso o usuário deseje, o mesmo poderá impulsionar o anuncio (RF16) para que este fique em destaque ao se realizar uma pesquisa (RF20).

Prioridade: Essencial

**RF 16 – Impulsionar anúncio**

Descrição: Os anúncios podem ser comuns, grátis ao anunciante, ou podem ser anúncios impulsionados pela plataforma. O usuário poderá destinar recursos próprios para a divulgação de seu anuncio (RF17) e estes irão aparecer sempre como recomendados pela plataforma ao interessado. Caso deseje, o anunciante poderá a qualquer momento cancelar seu impulsionamento, reavendo assim os créditos os quais foram destinados para esta função

Prioridade: Essencial

**RF 17 – Cobrar anúncios**

Descrição: A plataforma irá cobrar automaticamente pelos anúncios impulsionados (RF16). As cobranças serão feitas de forma fixa com base no período que o anunciante deseja que ele fique em alta. Os valores irão depender também da classe que o imóvel está. Caso seja um anuncio para somente locação, os valores serão (X \* dias); caso seja um anúncio para venda, os valores serão (Y\*dias); caso seja venda e locação ((Y+X) \*dias).

Os anúncios comuns, sem impulsionamento, serão grátis aos anunciantes.

Prioridade: Essencial

**RF 18 – Remover Anúncio**

Descrição: O usuário poderá remover seu anúncio quando desejar.

Prioridade: Importante

**RF 19 – Remoção Automática de Anúncio(s)**

Descrição: Haverá uma remoção automática do anúncio, quando o mesmo imóvel anunciado for amarrado a um comprador/locatário.

Prioridade: Essencial

## Pesquisa de imóveis

Este módulo é responsável por efetuar as buscas de imóveis os quais foram anunciados para locação ou venda (RF06).

**RF 20 – Listar imóveis**

Descrição: Tem como funcionalidade a listagem em um painel de todos os imóveis disponíveis para venda ou locação. Com as possibilidades de seguir os requisitos pré-determinados pelo usuário. (RF 20)

Prioridade: Essencial

**RF 21 – Filtrar**

Descrição: Tem como funcionalidade aplicar uma série de filtros pré-estabelecidos para auxiliar na procura de um imóvel com os parâmetros desejados. Tais como: Localidade, venda ou locação, preço, condição.

Prioridade: Importante.

**RF 22 – Salvar**

Descrição: Salvar determinado anúncio que despertou interesse.

Prioridade: Desejável

## Comunicação

Este módulo tem como objetivo criar um canal de comunicação entre anunciantes e interessados.

**RF 23 – Chat**

Descrição: Estabelecer um meio para troca de mensagens entre dono de imóvel e interessado.

Prioridade: Essencial

**RF 24 – Suporte**

Descrição: Estabelecer um meio para troca de mensagens entre dono de imóvel ou interessado com o suporte Bloco 7.

Prioridade: Importante

## Gestão contratual

Modulo destinado ao controle e gestão de contratos realizados entre locadores e locatários.

**RF 25 – Registrar Contrato**

Descrição: Ao se fechar um acordo de aluguel entre as partes, o usuário locador terá como opção utilizar do sistema para fazer o registro de seus contratos para que posteriormente os mesmos possam ser consultados (RF26)

Prioridade: Desejável

**RF 26 – Consultar Contrato**

Descrição: Todos os contratos relacionados ao perfil do usuário logado no sistema, poderão ser consultados e também poderá fazer download do mesmo criando uma transparência das informações. Neste requisito o usuário terá as informações pessoais das partes assinantes do contrato, como também um link para chat (RF23) onde ambas as partes podem se comunicar.

Prioridade: Essencial

## Financeiro

**RF 27 – Gerar faturas**

Descrição: As faturas serão geradas após validar o contrato de locação (RF13) automaticamente, respeitando os 30 dias após a data que o locador validou, e gerando sucessivamente as faturas a cada 30 dias, até que atinja a data de validade do contrato.

Prioridade: Essencial

**RF 28 – Verificar faturas**

Descrição: Neste, os usuários irão verificar as faturas a pagar e a receber de cada imóvel que eles têm amarrados ao seu perfil (RF05), seja eles recebimento como locador ou pagamento por compra ou locação também.

Prioridade: Essencial

**RF 29 – Verificar pagamento**

Descrição: Todos os dias, através de um end point e do contrab rodando no servidor, o sistema irá buscar atualização do status da fatura do emissor, verificando se foi pago, continua pendente ou está expirado

Prioridade: Essencial

**RF 30– Gerar cobrança**

Descrição: Ao expirar determinada fatura, o sistema irá produzir um disparo de e-mail para o locatário, e uma notificação no sistema. Essa cobrança terá uma validade para que o cliente efetue o pagamento da fatura atrasada.

Prioridade: Essencial

**RF 31 – Calcular juros**

Descrição: Ao expirar determinada fatura, o sistema irá produzir um disparo de e-mail para o locatário, e uma notificação no sistema. Essa cobrança terá uma validade para que o cliente efetue o pagamento da fatura atrasada gerada anteriormente (RF26). Os juros serão calculados de forma composta trazida por (X+(X\*juros/100)) por dia.

(X = valor do aluguel)

Prioridade: Essencial

## Consulta imóveis

Módulo para exibição de todos os imóveis os quais foram anunciados pelo o usuário.

**RF 32 – Listar Imóveis**

Descrição: Este requisito funcional tem como funcionalidade a listagem em um painel de todos os imóveis que foram anunciados pelo usuário para que o mesmo o possa gerir (editar, excluir) e acompanhar o status que se encontra o imóvel selecionado.

Prioridade: Essencial

## Gestão de imóveis

**RF 33 – Cadastrar**

Descrição: Lista todos os imóveis que um proprietário possui cadastrado para aluguel no sistema. Também mostra quais imóveis dele que estão alugados e quais não estão.

Prioridade: Desejável

## Ordens

**RF 34 – Despejo**

Descrição: A ordem de despejo será dada pelo número de faturas em atraso estipulado pelo locador ao locatário.

Prioridade: Essencial

**RF 35 – Negociação**

Descrição: Será aberto um processo de negociação por parte do locatário ao locador para administrar as faturas em atraso, e, no caso de aprovação, será encerrada a ordem de despejo e irá viger a negociação, gerando as faturas (RF26) com base nos novos valores negociados, com o vencimento de 3 dias depois da aprovação da negociação.

Prioridade: Importante

## Notificações

**RF 36 – Disparos de notificações**

Descrição: os disparos serão dados pelos gatilhos instaurados em alguns módulos do sistema, como: Ordens, Financeiro, locação, venda; trazendo as informações necessárias ao usuário.

Prioridade: Importante

# Aprovação e autoridade para proceder

Aprovamos o projeto como descrito acima e autorizamos a equipe a prosseguir.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Nome | Assinatura | Data |
|  |  |  |