<Sistema de Gerenciamento de Aluguéis de Imóveis>

Visão

Versão <1.0>

Histórico de Revisão

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data** | **Versão** | **Descrição** | **Autor(es)** |
| <18/11/2019> | <1.0> | <Visão inicial> | <Adriano Cirino da Silva, Gilton Carvalho Santana, Jeovane da Mota Santos Ferreira, Kamila Mendonça Lima e Maycon Douglas Oliveira Santos> |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |
|  |  |  |  |

Índice

1. Introdução 4

2. Posicionamento 4

2.1 Declaração do problema 4

2.2 Declaração de posição do produto 4

3. Descrição das partes interessadas e do usuário 4

3.1 Resumo das partes interessadas 4

3.2 Resumo do usuário 5

3.3 Ambiente do Usuário 5

3.4 Resumo das necessidades das partes interessadas ou usuários 5

3.5 Concorrentes 6

4. Resumo do Produto 6

4.1 Perspectiva do produto 6

4.2 Pressupostos e dependências 6

5. Recursos do produto 6

5.1 Recursos para Usuários em Geral 6

5.2 Recursos para Proprietários 6

5.3 Recursos para Inquilinos 7

6. Requisitos do produto 7

Visão

# Introdução

O objetivo deste documento é coletar, analisar e definir as necessidades e recursos de alto nível do Alugaí. Ele concentra-se nos recursos necessários às partes interessadas e aos usuários-alvo e por que essas necessidades existem.

# Posicionamento

## Declaração do problema

|  |  |
| --- | --- |
| O problema de | Encontrar imóveis para o aluguel e também o controle dos imóveis já alugados. |
| Afeta | Proprietários de imóveis e pessoas que estejam em busca de imóveis para alugar. |
| Cujo impacto é | Melhorar a relação entre todas as partes envolvidas, facilitando todo o processo, desde a procura e anuncio, até o controle dos imóveis. |
| Uma solução bem sucedida | Pagamentos e reclamações diretamente do Alugaí. |

## Declaração de posição do produto

|  |  |
| --- | --- |
| Para | Proprietários dos imóveis e inquilinos |
| Quem | Deseja alugar seu imóvel e também para quem quer alugar um imóvel. |
| O Alugaí | é um produto de software |
| No qual | Facilitará tanto o cliente na busca de seu imóvel tanto quanto o proprietário no controle de seus imóveis. |
| Ao contrário | Grandes marcas do ramo. |
| Nosso produto | Diferentemente dos nossos concorrentes, irá facilitar no gerenciamento dos aluguéis em todos os fatores, e também irá agilizar a comunicação entre proprietário e inquilino. |

# Descrição das partes interessadas e do usuário

## Resumo das partes interessadas

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nome** | **Descrição** | **Responsabilidades** |
| Proprietários de imóveis. | Pessoas ou empresas que tenham desejo de facilitar o controle dos aluguéis de suas casas. | Os proprietários terão garantias de uso para melhorar o estado dos seus imóveis, a comunicação com o seu cliente de forma mais pratica e além de conseguir ter em tempo real todos os status de pagamentos mensais de cada um dos imóveis. |
| Inquilinos | Pessoas que estejam procurando um imóvel para alugar de forma mais rápida e prática | Procurará um imóvel de acordo com seus gostos pessoais, manterá uma boa comunicação com o proprietário e se responsabilizará com todos os pagamentos em dia. |

## Resumo do usuário

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nome** | **Descrição** | **Responsabilidades** | **Parte Interessada** |
| Proprietários de imóveis | Representam a parte do fornecedor/corretor | Manter todos os seus inquilinos cadastrados para ter facilidade no controle dos seus imóveis, também disponibilizar contatos para facilitar a comunicação entre ele e o inquilino. | Corretor de imóveis. |
| Inquilinos | Representam a parte do cliente | Manter sempre o proprietário informado de todos possíveis problemas no imóvel, sempre atualizar o status de pagamento após o mesmo ser efetuado, dar feedback sobre o tratamento do proprietário com ele. | Ele mesmo será sempre a parte interessada nesse caso. |

## Ambiente do Usuário

O sistema tem o objetivo ser usados por donos de imóveis ou estabelecimentos que possam ser alugados e também pelos locatários desses imóveis.

Foi encontrado alguns sistemas online que faz algo parecido com que nossa aplicação deseja fazer, que no caso seriam, a OLX e o mercado livre, porem esses sistemas são focados na divulgação de vários produtos e não tem foco na relação entre quem compra e quem vende. Também tem a Viva Real que é focada na venda de apartamentos e imóveis, com tudo ela também não foca no relacionamento do proprietário e inquilino e não tem um foco na parte do gerenciamento dos imóveis. Todos esses citados tem métodos semelhantes, mas são diferentes do produto que estamos a desenvolver.

## Resumo das necessidades das partes interessadas ou usuários

As das principais necessidades são, um canal de comunicações entre proprietário e inquilino, uma maior facilidade na procura de imóveis para a locação, melhor controle dos aluguéis já pagos ou que ainda vão ser.

As soluções para os respectivos problemas são, uma central de comunicações em proprietário e inquilino, no qual ambos poderiam trocar mensagens para a resolução de algum problema ou qualquer outra eventualidade. O segundo problema seria resolvido com um sistema filtro na hora de pesquisar o imóvel, podendo encontrar um imóvel que se adeque mais ao que você procura. Já o controle dos aluguéis será resolvido com uma tabela de gerenciamento para o proprietário mostrando quais aluguéis já foram pagos e os pendentes, já para os inquilinos eles poderiam tirar uma foto do comprovante pago das contas para dar um maior controle ao proprietário.

## Concorrentes

Diversos sites de vendas através de anúncios já trabalham com a parte de imóveis, tendo como ponto forte o sucesso de já estar a muito tempo no mercado e trazer mais confiança e por serem mais conhecidos acabam buscando pelos mesmos, mas nenhum desses concorrentes oferece ou foca na parte de comunicação entre proprietário e inquilino, que é um dos nossos pontos principais.

# Resumo do Produto

O sistema permitirá que donos de imóveis possam anunciar estes para que pessoas interessadas em alugar esses inertes possam entrar em contato para ter mais detalhes sobre o aluguel. O sistema também dará auxilio ao proprietário fornecendo dados sobre seus imóveis, como, pagamentos realizados, aluguéis prestes a vencer etc. O inquilino também poderá usar o sistema para ter total controle sob seus aluguéis, como faturas, declarações além de ter um canal de comunicação com o proprietário para informar possíveis problemas que tenha acontecido no imóvel.

## Perspectiva do produto

A aplicação “Alugaí’ tem como perspectiva ser usual para proprietários de imóveis e para os inquilinos desses imóveis. Com todas as características do produto, destacadas no item anterior, esta aplicação é possível notar que não tem uma relação forte com os produtos semelhantes, já que esse trabalhará com o gerenciamento, por total, das atividades referente aos proprietários e inquilinos, além de trabalhar com a questão de anúncio dos aluguéis que é o comum entre os concorrentes. Este produto é independente, a uma única dependência do sistema é apenas em relação ao uso dos interessados, neste caso os proprietários e os inquilinos dos imóveis que serão negociados.

## Pressupostos e dependências

Quanto as dependências, no momento, são poucas. Assim que for tendo mais levantamento de requisitos essas dependências tendem a aumentar, mas de início o produto trabalhará com a solução de Web Service para facilitar a integração entre aplicações diferentes. O produto não precisará de sistemas operacional específico para o uso do mesmo, a longo prazo quando for implantado um modulo para acesso Android, será necessário o uso de uma plataforma adequada para o tipo citado. Resumidamente a dependência maior do produto será o uso e acesso à internet, sem esse auxilio será impossível o uso do serviço.

# Recursos do produto

Para o “Alugaí” alcançar o mercado e atender os seus diferenciais o sistema deve ponderar alguns recursos. Oferecer benefícios para os usuários do produto é de muita importância para sucesso do potencial produto. Abaixo serão destacados recursos tanto para proprietários quanto para inquilinos.

## Recursos para Usuários em Geral

**Visão Geral do Sistema:** As pessoas antes de entrar no sistema terão uma visão de todos imóveis que estão disponíveis para aluguel. Assim será disponibilizado uma ferramenta para geral filtros de pesquisas de acordo com o gosto da pessoa que está pesquisando.

**Login do Usuários:** Para poder chegar no diferencial do produto, que é o gerenciamento, o usuário deve realizar o seu cadastro no sistema. Não terá nenhuma diferenciação se o usuário é proprietário ou inquilino já que um proprietário também poderá ser inquilino e vice-versa.

## Recursos para Proprietários

Os proprietários, como o próprio nome diz, representa o usuário que fez o anuncio do imóvel ou imóveis. Como o diferencial do produto é o gerenciamento dos aluguéis, o locador é um dos que leva mais vantagens no uso do “Alugaí” já que o sistema vai gerir a parte referida a ele.

**Visão Geral de Seus Imóveis:** Os donos terão visão dos seus imóveis, vendo quais estão alugados e quais não estão. Além disso esse usuário receberá várias notificações sobre seus anúncios.

**Controle sob Pagamento:** Os proprietários terão controle sob os pagamentos de seus inquilinos, visualizando quais foram pagos, além disso ele pode também enviar informativos aos locatários sobre pagamento pendentes e pensando a longo prazo o dono poderia gerar boletos, através de ferramentas, anexando-os para seus inquilinos.

**Relatórios sobre faturamento/Contratos/Recibos:** Outro benefício será os relatórios que poderão ser gerados mostrando lucro, gráficos com informações sobre os períodos que gerou mais dinheiro entre outros. Além disso o produto terá ferramentas para gerar contatos e Recibos facilitando para o usuário.

**Canal de Comunicação:** A comunicação é sempre essencial e o sistema suprirá esse fator. Com o canal de comunicação os envolvidos na negociação terão opção de enviar avisos, anexos com fotos de possíveis problemas, estreitando a relação entre os dois.

Inicialmente, os recursos para os proprietários serão esses, mas certamente ao longo do tempo, com levantamento de requisitos, entrarão na lista outros recursos.

## Recursos para Inquilinos

Os inquilinos terão bastantes benefícios, da mesma forma que o proprietário gerencia seus imóveis, esses também farão o mesmo. Abaixo estão destacados alguns recursos que este tipo de usuário terá com o uso do sistema “Alugaí”.

**Histórico de pagamento:** O inquilino terá total controle sob suas obrigações, neste caso a questão do pagamento. Esse tipo de usuário poderá imprimir seus boletos para pagamento e enviar anexos de comprovante para do dono do imóvel. Além disso, o locatário terá oportunidade de ver um histórico de pagamento à disposição, ou seja, ver os pagamentos em aberto e ver as mensalidades que já foram pagas.

**Emissão de Declaração:** O locatário terá a oportunidade de emitir declarações comprovando que é um Inquilino. Isso servirá para algumas necessidades durante o dia-a-dia, como, por exemplo, na declaração de renda para ingresso em universidade.

**Canal de Comunicação**: O inquilino terá um campo para informar, através de anexos e mensagens, eventualidades que possam ocorrer no imóvel e na negociação. Caso tenha alguns problemas no imóvel, uma infiltração ou algo do tipo, o inquilino envia uma foto com o comunicado para o proprietário tomar as medidas cabíveis através do sistema.

Assim como os recursos do proprietário, o dos inquilinos, de início, possui esses recursos, porém com o passar do tempo, com novos levantamentos de requisitos, é claro que, surgirá novos recursos para este tipo de usuários.

# Requisitos do produto

Em relação aos requisitos, nesse produto é tratado de duas formas, os requisitos do sistema para os usuários e os requisitos do sistema para o bom desenvolvimento do produto. O primeiro, será a questão do acesso à internet, isto é, o usuário só poderá usufruir do sistema se estiver em conexão com a internet. À longo prazo, quando for feito um módulo para dispositivos móveis, será necessário que os usuários possuam uma plataforma Android ou iOS para utiliza este módulo do sistema.

O segundo envolve vários seguimentos que ainda estão prematuros, eles só podem ser destacados ao decorrer do tempo com uma determinada maturidade, que será adquirida através das aulas das disciplinas e do auxílio do professor.