**AlugueLink**

**Documento de Visão**

**Versão 4.0**

**Histórico de Revisão**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Data** | **Versão** | **Descrição** | **Autor** |
| 21/01/2025 | 1.0 | Versão inicial do documento | Toda a equipe |
| 06/02/2025 | 1.1 | Pequenas atualizações de processos | Arthur e Eduardo |
| 17/03/2025 | 2.0 | Atualização de requisitos | Toda a equipe |
| 30/03/2025 | 2.1 | Atualização de requisitos | Luiz |
| 02/04/2025 | 3.0 | Atualizações na visão geral do produto | Toda a equipe |
| 22/07/2025 | 4.0 | Atualização Geral do Documento | Eduardo |

**Índice**

1. Introdução
   1. Referências
2. Posicionamento

[2.1](#_bookmark0)

2.2

Declaração de Problema

Declaração de posição do produto

[3.](#_bookmark1) Descrições de stakeholders e usuários

[3.1](#_bookmark2)

[3.2](#_bookmark3)

[3.3](#_bookmark4)

[3.4](#_bookmark5)

[3.5](#_bookmark6)

Resumo das Partes Interessadas Resumo do usuário

Ambiente do Usuário

Resumo das principais necessidades dos principais interessados ou do usuário Alternativas e Concorrência

1. Visão geral do produto
   1. Insights de produtos
   2. Suposições e Dependências
2. Características do produto
3. Outros requisitos do produto

4

4

4

4

5

5

5

6

6

6

6

7

7

7

7

8

**Visão (Pequeno Projeto)**

# Introdução

De acordo com o **Secovi-SP (2022)**, o mercado de locação residencial no Brasil movimentou mais de R$ 100 bilhões no último ano, com destaque para o crescimento do aluguel de kitnets, uma opção cada vez mais popular entre jovens profissionais, estudantes e famílias em busca de praticidade e custo acessível. No entanto, gerenciar esses imóveis pode ser uma tarefa complexa e demorada, envolvendo desde a divulgação do espaço até o controle de contratos, pagamentos e manutenções. Muitas vezes, locadores e locatários enfrentam dificuldades como falta de organização, comunicação ineficiente e processos manuais que consomem tempo e recursos. É nesse mercado que a **AlugueLink** se propõe a atuar: uma plataforma intuitiva e completa, que centraliza todas as etapas do gerenciamento de aluguéis, oferecendo ferramentas como divulgação inteligente, controle de pagamentos, agendamento de manutenções, entre outros. Nosso objetivo é simplificar a vida de quem aluga e de quem mora, transformando a experiência de locação em algo mais ágil, seguro e humano.

## Referências

**Anuário do Mercado Imobiliário.** SECOVI-SP, 2023. Disponível em: [https://secovi.com.br/secovi-sp-lanca-](https://secovi.com.br/secovi-sp-lanca-o-anuario-do-mercado-imobiliario-2022/) [o-anuario-do-mercado-imobiliario-2022/.](https://secovi.com.br/secovi-sp-lanca-o-anuario-do-mercado-imobiliario-2022/) Acesso em: 21 de jan. de 2025

**Como o avanço tecnológico impacta o mercado imobiliário.** Exame, 2023. Disponível em: [https://exame.com/bussola/como-o-avanco-tecnologico-impacta-o-mercado-imobiliario/.](https://exame.com/bussola/como-o-avanco-tecnologico-impacta-o-mercado-imobiliario/) Acesso em: 21 de jan. de 2025.

# Posicionamento

* 1. **Declaração de Problema**

|  |  |
| --- | --- |
| O problema de | Falta de ferramentas eficientes para gerenciar o aluguel de kitnets, desde a divulgação do imóvel até o controle de contratos, pagamentos e manutenções. |
| Afeta | Locadores (proprietários de imóveis) e locatários (inquilinos) |
| O impacto do que é | Essas pessoas enfrentam dificuldades como falta de organização, comunicação ineficiente e processos manuais que consomem tempo e recursos, gerando frustração e ineficiência. |
| Uma solução bem-sucedida seria | Criar uma plataforma que centralize e automatize a maior parte das etapas do gerenciamento de aluguéis, oferecendo ferramentas como divulgação inteligente, contratos digitais, controle de pagamentos e agendamento de manutenções, proporcionando uma experiência mais prática e segura. . |

* 1. **Declaração de posição do produto**

|  |  |
| --- | --- |
| Para | Locadores (proprietários de imóveis) e locatários (inquilinos). |
| Quem | Pessoas que buscam uma solução prática e eficiente para gerenciar o aluguel de kitnets, |
| O AlugueLink | É uma plataforma inovadora e intuitiva. |
| Que | Visa simplificar e centralizar todas as etapas do gerenciamento de aluguéis, oferecendo ferramentas facilitem e automatizem processos hoje manuais. |
| Diferente | De sistemas tradicionais de gestão imobiliária e planilhas manuais. |
| Nosso produto | Une a praticidade da tecnologia com a segurança e a organização necessárias para transformar a experiência de locação em algo mais ágil, humano e eficiente. |

# Descrições de stakeholders e usuários

As partes interessadas são todos os envolvidos no processo de aluguel de kitnets, incluindo locadores (proprietários de imóveis), locatários (inquilinos), corretores de imóveis e empresas de manutenção e serviços relacionados .

* 1. **Resumo das Partes Interessadas**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Nome** | **Descrição** | **Responsabilidades** |
| Equipe do AlugueLink | Desenvolvedores do Software | Elaborar, planejar e desenvolver a plataforma com base nas interações com todas as partes envolvidas. |
| Locadores | Proprietários de Imóveis | Utilizar a plataforma para gerenciar seus imóveis, divulgar kitnets e interagir com locatários. |
| Locatários | Inquilinos | Utilizar a plataforma para encontrar kitnets, gerenciar contratos e pagamentos. |
| Corretores de imóveis | Parceiros de Mercado | Facilitar a intermediação entre locadores e locatários, utilizando a plataforma como ferramenta de trabalho. |
| Empresas de Serviço Bancário | Parceiros de Mercado | Oferecer serviços de pagamento e opções de pagamentos distintas aos usuários. |

* 1. **Resumo do usuário**

|  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- |
| **Nome** | **Descrição** | **Responsabilidades** | **Interessados** |
| Locadores | Proprietários de Imoveis | Gerenciar seus imóveis e interagir com locatários através da plataforma. | Auto representado. |
| Locatáarios | Inquilinos | Encontrar kitnets, gerenciar contratos e pagamentos. | Auto representado. |
| Corretores | Intermediários do mercado imobiliário | Utilizar a plataforma para facilitar negociações entre locadores e locatários. | Auto representado. |

* 1. **Ambiente do Usuário**

Será um sistema que terá ferramentas intuitivas para que locadores e locatários possam gerenciar todas as etapas do aluguel de kitnets, desde a divulgação do imóvel até o controle de contratos e pagamentos.

O sistema tem como ambição ser disponibilizado em múltiplas plataformas, incluindo: website responsivo, aplicativos móveis (Play Store e Apple Store) e integração com sistemas de gestão imobiliária. O usuário poderá navegar por funcionalidades como cadastro de imóveis, contratos digitais, agenda de manutenções, histórico de pagamentos e comunicação integrada entre as partes.

A equipe de desenvolvimento será composta por 3 (três) programadores, estudantes do curso de Sistemas de Informação da Universidade Federal de Sergipe, com orientação do professor da disciplina de Engenharia de Software ao longo de dois períodos.

## Resumo das principais necessidades dos principais interessados ou do usuário

* + - **Qual a razão deste problema?** Falta de uma plataforma centralizada que una gestão de imóveis, comunicação entre locadores/locatários e automação de processos como pagamentos e contratos.
    - **Como é resolvido agora?** Muitos ainda usam planilhas manuais, e-mails desorganizados e intermediários físicos, o que demanda esforço desnecessário e riscos de falhas.
    - **Que soluções o usuário deseja?** Uma plataforma integrada que simplifique a gestão de aluguéis, oferecendo ferramentas como contratos digitais, pagamentos automatizados e agenda de manutenções.

## Alternativas e Concorrência

* + - Concorrentes:
      * **QuintoAndar**: Focado em aluguéis residenciais com intermediação digital, mas com taxas elevadas e foco menos específico em kitnets.
      * **Airbnb**: Voltado para hospedagem de curta duração, sem suporte a contratos de longo prazo ou gestão de manutenções.

## Diferenciais do AlugueLink:

* Foco em aluguéis de longo prazo.
* Ferramentas integradas para comunicação direta entre locadores e locatários.
* Automação de pagamentos e manutenções.

# Visão geral do produto

Nas próximas seções, detalharemos as funcionalidades do **AlugueLink**, como interface intuitiva, multiplataforma e integração com serviços externos (ex.: gateways de pagamento).

## Insights de produtos

Uma plataforma que conecta locadores e locatários de kitnets, com base em geolocalização e filtros personalizados (preço, tamanho, comodidades), integrada a serviços como assinatura digital de contratos e agendamento de manutenções.

## Suposições e Dependências

O operação do AlugueLink depende de recursos técnicos como hospedagem em servidor cloud, integração com APIs de pagamento (ex.: PagSeguro) e suporte a dispositivos móveis para garantir acessibilidade e funcionalidade multiplataforma. Além disso, o sucesso do produto está alicerçado em suposições estratégicas, como a aceitação do mercado por soluções digitais inovadoras e a adesão de corretores de imóveis e empresas de manutenção como parceiros, que serão essenciais para ampliar a rede de serviços oferecidos pela plataforma.

# Características do produto

* **Gestão centralizada de imóveis**: Cadastro de imoveis com fotos, descrições e preços.
* **Contratos digitais**: contrato gerado automaticamente dentro da plataforma.
* **Pagamentos automatizados**: Suporte a PIX, cartão e boleto, com lembretes de vencimento.
* **Comunicação integrada**: Chat entre locadores e locatários para resolução rápida de questões.
* **Agenda de manutenções**: Solicitação e acompanhamento de reparos via plataforma.
* **Relatórios personalizados**: Histórico de pagamentos e status do imóvel para locadores.

# Outros requisitos do produto

## Requisitos funcionais:

R01 – Criar perfil de usuário (locador ou locatário).

R02 – Autorizar serviços de acordo com o tipo de usuário (locador ou locatário). R03 – Cadastrar Imóvel (informações do imóvel, fotos, localização, etc.).

R04 – Excluir Imóvel do sistema.

R05 – Visualizar detalhes de um Imóvel cadastrada. R06 – Editar informações de um Imóvel.

R07 – Autenticar usuário no sistema (locador ou locatário).

R08 – Excluir perfil de usuário.

R09 – Editar dados do perfil do usuário. R10 – Registrar contrato de aluguel (digital). R11 – Excluir contrato de aluguel.

R12 – Visualizar contratos ativos.

R13 – Editar informações de um contrato.

R14 – Registrar pagamento (mensalidade, depósito, etc.).

R15 – Visualizar histórico de pagamentos. R16 – Editar informações de um pagamento. R17 – Agendar manutenção ou reparo.

R18 – Entrar em contato com o locador ou locatário via chat integrado. R19 – Disponibilizar pagamento via PIX e cartão de crédito/débito.

R20 – Gerar relatório de aluguéis ativos.

R21 – Filtrar kitnets por localização, preço e características.

R22 – Notificar usuários sobre vencimentos de pagamentos ou manutenções agendadas.

## Requisitos não funcionais:

RNF01 – O sistema deve ser implementado em Python (Requisito de implementação).

RNF02 – O sistema deve funcionar nos navegadores Chrome, Firefox e Edge (Requisito de portabilidade). RNF03 – O tempo de carregamento das páginas não deve ultrapassar 3 segundos (Requisito de desempenho). RNF04 – O sistema deve estar em conformidade com a LGPD (Requisito de segurança).

RNF05 – O sistema deve ser entregue em 9 meses (Requisito de entrega).

RNF06 – O processo de cadastro de um Imóvel não deve durar mais que 5 minutos (Requisito de usabilidade).

RNF07 – O sistema deve ser responsivo e funcionar em dispositivos móveis (Requisito de usabilidade). RNF08 – O sistema deve suportar ao menos 1.000 usuários simultâneos (Requisito de escalabilidade).

RNF09 – O sistema deve permitir integração com APIs de pagamento, como PagSeguro ou Mercado Pago (Requisito de integração).