
GestãoAluguel

Documento de Visão

Versão 1.1

<i>GestãoAluguel</i>	
Documento de Visão	Data:22/01/2025

Histórico de Revisão

Data	Versão	Descrição	Autor
22/01/2025	1.0	Versão inicial do documento.	Amanda, Ana Maria, João Pedro, Tallysson Luiz
04/02/2025	1.1	Algumas correções da versão inicial	Ana Maria

GestãoAluguel	
Documento de Visão	Data:22/01/2025

Índice

1. HYPERLINK "bookmark://_gjdgxs"Introdução	4
1.1 Referências	4
2. Posicionamento	4
2.1 Declaração de Problema	4
2.2 Declaração de posição do produto	4
3. Descrições de stakeholders e usuários	4
3.1 Resumo das Partes Interessadas	5
3.2 Resumo do usuário	5
3.3 Ambiente do Usuário	5
3.4 Resumo das principais necessidades dos principais interessados ou do usuário	5
3.5 Alternativas e Concorrência	6
4. Visão geral do produto	6
4.1 Insights de produtos	6
4.2 Suposições e Dependências	6
5. Características do produto	6
6. Outros requisitos do produto	7

GestãoAluguel	
Documento de Visão	Data:22/01/2025

Visão (Pequeno Projeto)

1. Introdução

O aluguel de imóveis é uma prática bastante comum da população brasileira, uma vez que 22.4% dos brasileiros vivem de aluguel ¹. Na mesma medida, existem diversos proprietários com imóveis dos mais diversos tipos disponíveis hoje em dia. Entretanto, no ramo imobiliário, os processos de locação de imóveis são burocráticos e possui uma característica endêmica para pessoas físicas e jurídicas, que é a gestão financeira no que tange as imobiliárias, como intermediadora entre proprietários e inquilinos², ademais a tecnologia ajuda na simplificação de processos de locação de imóveis e dinamiza a comunicação entre cliente e proprietário². Além do fato das pessoas terem o tópico de segurança como um dos principais pré-requisitos para alugar imóveis ³. Diante desses fatores, surge a proposta "**Gestão Aluguel**", que visa dar ao proprietário uma comunicação mais direta e constante com diversos inquilinos, servindo como intermediador de ambas as partes, além de uma maior vigilância quanto a possíveis situações de emergência envolvendo os inquilinos, onde quanto antes o proprietário souber, melhor.

1.1 Referências

¹ IBGE. [Tabela 6821: Domicílios e Moradores, por condição de ocupação do domicílio](#) Acesso em: 03 fev. 2025.

² MACHADO, L. et al. TRANSFORMAÇÃO DIGITAL NO MERCADO DE LOCAÇÃO DE IMÓVEIS. [s.l: s.n.]. Disponível em <file:///C:/Users/AnaMaria/Downloads/934-Artigo%20completo-2923-1-10-20201022.pdf> . Acesso em: 04 fev. 2025.

³ ABRAIN. <https://www.abrainc.org.br/estudos-pesquisas-abrainc/comportamento-e-tendencias/pesquisa-sobre-tendencias-e-comportamentos-do-consumidor-de-imoveis-junho-2024> Acesso em: 03 fev. 2025.

2. Posicionamento

2.1 Declaração de Problema

GestãoAluguel	
Documento de Visão	Data:22/01/2025

A Problemática da	Necessidade de intermediação entre proprietário/inquilino para proprietários individuais.
Afeta	Proprietários individuais de imóveis(pessoas físicas).
O impacto de que	Na medida que um proprietário possui diversos imóveis, há uma necessidade de manter contato próximo com os clientes sobre coisas como aluguel, manutenção além da possibilidade de haver casos de emergência.
Uma solução bem sucedida seria	Criar um software que permita uma melhor comunicação proprietário/inquilino para diversos fins, e suporte em emergências.

2.2 Declaração de posição do produto

Para	Proprietários de imóveis e seus inquilinos.
Quem	Pessoas que necessitam de uma ferramenta para gerir seus aluguéis.
Que	Visa facilitar o gerenciamento de propriedades.
Diferente	Kitnex e Rentila.
Nosso produto	Visa, além de oferecer uma solução para organização dos aluguéis e comunicação entre inquilino e proprietário, oferecer um suporte para comunicar riscos que possam surgir nos imóveis.

3. Descrições de stakeholders e usuários

As partes interessadas são todos os indivíduos e organizações que interagem diretamente ou indiretamente com o software “GestãoAluguel”. O objetivo é proporcionar uma experiência eficiente e intuitiva, garantindo uma gestão de imóveis mais organizada, comunicativa e segura.

3.1 Resumo das Partes Interessadas

Nome	Descrição	Responsabilidades
------	-----------	-------------------

GestãoAluguel	
Documento de Visão	Data:22/01/2025

Proprietários de Imóveis	Indivíduos ou empresas que possuem imóveis para alugar.	Utilizar o software para gerir contratos, pagamentos e comunicação com inquilinos, também fornecer feedback sobre as funcionalidades e os imóveis.
Inquilinos	Pessoas que alugam imóveis dos proprietários.	Usar a plataforma para realizar pagamentos, comunicar problemas no imóvel e informar situações de emergência.
Administradores de Imóveis	Empresas ou indivíduos que gerenciam imóveis em nome dos proprietários.	Gerenciar vários imóveis, acessando funcionalidades de relatórios financeiros e controle de contratos.

3.2 Resumo do usuário

Nome	Descrição	Responsabilidades	Interessados
Proprietários de imóveis	Disponibilizam e gerenciam seus imóveis.	Cadastrar imóveis, organizar dados de inquilinos, acompanhar contratos, recebimentos e gestão.	Auto representado.
Inquilinos	Utilizam o imóvel alugado para finalidade que deseja.	Alugar imóveis, realizar pagamentos, solicitar manutenção, sinalizar problemas e acessar documentos relevantes.	Auto representado.

3.3 Ambiente atual do Usuário

A gestão diária de imóveis atualmente é feita através de imobiliárias, corretores, ou feita pelo próprio proprietário usando diferentes ferramentas, como papeis, canetas. Tal forma de gerência tem diversos problemas, como no caso de gestão por imobiliária ou corretores, há a questão do custo do serviço e a burocracia para a entrada do inquilino, que pode afastar possíveis interessados. No caso da gestão pelo próprio proprietário, há a necessidade de verificação manual dos pagamentos, que se torna complexa em cenários de vários imóveis, e dificuldade para o cálculo das despesas com a manutenção do imóvel.

GestãoAluguel	
Documento de Visão	Data:22/01/2025

3.4 Resumo das principais necessidades dos principais interessados ou do usuário

- Proprietários
 - Necessitam de uma plataforma centralizada para gerenciar informações sobre seu imóveis, contratos e recebimentos.
 - Desejam um canal de comunicação direto e eficiente com seus inquilinos.
 - Buscam ferramentas para monitorar situações de emergência nos imóveis.
 - Necessitam de relatórios detalhados para monitorar financeiro.
- Inquilinos
 - Precisam de um meio simples para realizar pagamentos e acessar recibos.
 - Desejam facilidade na solicitação de manutenções e comunicação com os proprietários.
 - Esperam funcionalidades para notificações de segurança e organização de documentos.

3.5 Alternativas e Concorrência

- Concorrentes:
 - Kitnex: é um software de gestão de kitnets, que oferece gestão de comprovantes via WhatsApp e cadastro no sistema, além do acompanhamento dos alugueis, pagamentos pendentes e disponibilidade das kitnets. Os pontos fracos deste software são: possui poucas funcionalidades, o canal entre os inquilinos e proprietário é o WhatsApp apenas para envio de lembretes de pagamento, não possui aplicativo para mobile. O site deles são: <https://kitnex.bylisboa.tech/>
 - Rentila: é um software de gestão de propriedades, que permite contabilidade, acompanhamento de renda e encargos, além da assistência da declaração de impostos. Os pontos fracos do Rentila são: Não possibilitar ao inquilino um mecanismo de aviso para situações de emergência e interface pouco intuitiva. O site deles são: <https://www.rentila.com.br/>
 - Nosso diferencial:
 - Integração de comunicação eficiente e eficaz entre proprietário e inquilino.
 - Suporte a situações e emergência nos imóveis.
 - Interface responsiva e multiplataforma.

4. Visão geral do produto

Nas próximas subseções serão adicionadas informações sobre as funções do GestãoAluguel, assim como interface, funcionalidade em multiplataformas e configurações do sistema que serão mais aprofundadas, dando uma ideia geral de como funcionará o nosso software.

GestãoAluguel	
Documento de Visão	Data:22/01/2025

4.1 Insights de produtos

Um software que permite gerenciar imóveis de maneira eficiente e intuitiva partindo desde o cadastro dos proprietários e seus inquilinos até um sistema que permita comunicações sobre riscos de segurança na propriedade.

4.2 Suposições e Dependências

O produto é será implementado em multiplataformas, aplicativos (Android e IOS) e site. É também dependente de autorização de uso de dados do usuário, para armazenamento de dados.

5. Características do produto

- Disponibiliza de forma única um gerenciamento útil e interativo de imóveis;
- Disponibiliza um canal de comunicação entre os inquilinos e proprietários;
- Disponibiliza um canal para sinalização de risco de segurança no imóvel;
- Uma plataforma atraente e fácil de ser usada;

6. Outros requisitos do produto

Requisitos funcionais:

R01 – Autenticar usuário no sistema com os seguintes objetivos:

R02 – Para prover maior segurança.

R03 – Separar os perfis de proprietários dos de inquilinos

R04 – Manter inquilinos

R05 – Manter imóveis

R06 – Exibir informações de pagamento de aluguéis

R07 – Manter contrato de aluguel

R08 – Solicitar manutenção

R09 – Avisar perigo de segurança

R10 – Anexar comprovante de pagamento

R11 – Solicitar contato com o proprietário

R12 – Conferir pendências

Requisitos não-funcionais:

R13 - Integração dos dados de diferentes fontes de forma coerente