

# Cadastro de Oferta de Imóveis

COGED (outubro/20)

# Portal atual



Ir ao Conteúdo [1](#) Ir para menu principal [2](#) Ir para o rodapé [3](#)

Acesso à informação e ao: Ouvidoria, Portal da Transparência, SP 156

**CIDADE DE SÃO PAULO EDUCAÇÃO**

Home Oferta de Imóveis Portal da Transparência

## Cadastro de Oferta de Imóvel

<b>Proponente</b>	<b>Proprietário do Imóvel</b>
Tipo <input type="text" value="Selecione um tipo"/>	* Nome <input type="text"/>
Nome <input type="text"/>	* CPF/CNPJ <input type="text"/>
CPF/CNPJ <input type="text"/>	* E-mail <input type="text"/>
E-mail <input type="text"/>	* Telefone <input type="text" value="( ) - - - - -"/>
Telefone <input type="text" value="( ) - - - - -"/>	

**Dados do Imóvel**

\* Endereço

Complemento

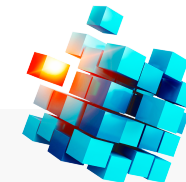
Número do Contribuinte (IPTU)

\* Inserir arquivos com: Ambientes internos e externos, Cópia IPTU, Fachada, Planta ou Croqui  

+ Selecionar arquivos

Limpar

Enviar



# Justificativa da demanda

## Cadastro

- A Locadores/Proponentes fazem o mesmo cadastro múltiplas vezes
- Há diversos erros no registro de endereço e IPTU pelos locadores/proponentes (cerca de 12% cadastros sem IPTU - 12%)
- Cerca de 50% dos cadastros com dados incompletos

## Atendimento e encaminhamento do cadastro

- +600 e-mails com dúvidas e suporte enviados pela equipe COGED apoiar os cadastros realizados no ano
- Exportação e análise dos cadastros é manual e trabalhosa
- Status do andamento do cadastro não é facilmente visualizado pelo admin

Página Inicial						
<div> <div> <div>Calibri (Corpo)</div> <div>11</div> <div>A<sup>+</sup> A<sup>-</sup></div> </div> <div> <div>N</div> <div>I</div> <div>B</div> <div>U</div> <div>L</div> <div>Align</div> <div>Color</div> <div>Background Color</div> </div> <div> <div>Formatação Condicional</div> <div>Formatar como Tabela</div> <div>Estilos de Célula</div> </div> <div> <div>Geral</div> <div>Fontes</div> <div>Formatação</div> <div>Revisão</div> <div>Exibir</div> <div>Acrobat</div> <div>Conte-me</div> </div> </div>						
F37 artmentpipas@gmail.com						
Protocolo	Data cadastro	Nome Proponente	Documento	Telefone Proponente	e-mail Proponente	Nome Proprietário
20	2019-11-19T19:21:51.233-02:00	Rail Araújo de souza	402.381.188-27	(11) 99434-0581	rail_loveandlife@hotmail.com	Isaura Dantas Martins
21	2019-11-19T19:40:07.953-02:00	Associação comunitária Recanto Feliz	09.187.695/0001-37	(11) 99434-0581	rail_loveandlife@hotmail.com	Cláudio Ferreira de Souza
22	2019-11-19T22:00:49.107-02:00	Associação beneficente jardim das nuvens	07.358.517/0001-04	(11) 97224-4602	associacaojardindasnuvens@outlook.com	Joana Rocha Gomitato
23	2019-11-19T22:12:49.189-02:00	Associação beneficente jardim das nuvens	07.358.517/0001-04	(11) 97214-4602	associacaojardindasnuvens@outlook.com	Ero Sandro Silva
24	2019-11-19T22:28:38.648-02:00	Associação beneficente jardim das nuvens	07.358.517/0001-04	(11) 97224-4602	associacaojardindasnuvens@outlook.com	Donato Florio Júnior
25	2019-11-20T13:18:42.864-02:00	Associação Brasileira de Pipas	17.285.190/0001-33	(11) 93002-4926	artmentpipas@gmail.com	João Carlos Alves Freitas
26	2019-11-20T13:35:11.615-02:00	Associação Brasileira de Pipas	17.285.190/0001-33	(11) 93002-4926	artmentpipas@gmail.com	Josefa Ferreira de Assis
31	2019-11-21T09:40:13.916-02:00	Alexandre Dias	349.601.428-40	(11) 99700-9367	al_dias@hotmail.com	3A Empreendimentos e Negócios
34	2019-11-21T10:47:48.872-02:00	Associação Brasileira de Pipas	17.285.190/0001-33	(11) 93002-4926	artmentpipas@gmail.com	Paulo Camilo de Campos
35	2019-11-21T10:55:26.296-02:00	União de Núcleos Associação dos Moradores de Heliópolis e São João Clímaco	38.883.732/0001-40	(11) 94453-4698	patricusp@gmail.com	Raul Arantes Macerau
37	2019-11-21T11:38:28.198-02:00	ANA MARIA LORENZO ACACIO	152.400.648-30	(11) 99211-4527	analucia@gmail.com	José Acácio
39	2019-11-21T11:50:30.650-02:00	Antonio Marsura	100.566.818-36	(11) 99432-6964	amarsura01@gmail.com	Antonio Marsura
40	2019-11-21T12:51:33.542-02:00	Princesa nike	30.352.418/0001-29	(11) 95799-0893	princesanike@gmail.com	Pietro Rodriguez Brangati
41	2019-11-21T14:11:04.616-02:00	Genny Jocely Cali Carlos	295.171.788-16	(11) 94123-2926	jocelycali@gmail.com	Rui Alves Vilela
42	2019-11-21T15:29:08.269-02:00					Pétrio Tabajara de Oliveira Carlos
43	2019-11-21T16:11:22.482-02:00					Petra Adm. de Bens Próprios e de Terceiros Ltda.
45	2019-11-21T17:25:19.736-02:00					MAGNA FERRERA DE SALES SANTOS
46	2019-11-21T18:35:49.924-02:00	Tara Negocios Imobiliarios	22.881.842/0001-32	(11) 98043-4161	mauriciotara@yahoo.com.br	Helena Shimabukuro
47	2019-11-21T18:49:24.174-02:00	NELSON KOIA	22.881.842/0001-32	(11) 98043-4161	mauriciotara@yahoo.com.br	Nelson Koia
48	2019-11-21T18:56:58.081-02:00					Milton Joaquim
49	2019-11-21T19:02:04.832-02:00	TAIRA negocios imobiliarios	22.881.842/0001-32	(11) 98043-4161	mauriciotara@yahoo.com.br	enctop breccaro
50	2019-11-21T19:58:012-02:00	Renilde Santos	14.334.867/0001-98	(11) 23395-389	celiudamperecaci1@gmail.com	Alcibades Pires de Oliveira



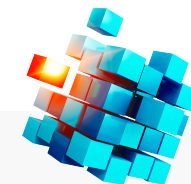
# Principais ganhos identificados

## Cadastro

- Eliminação de cadastros repetidos/multiplicados
- Redução do volume de erros e dúvidas dos cadastrantes

## Atendimento e encaminhamento do cadastro

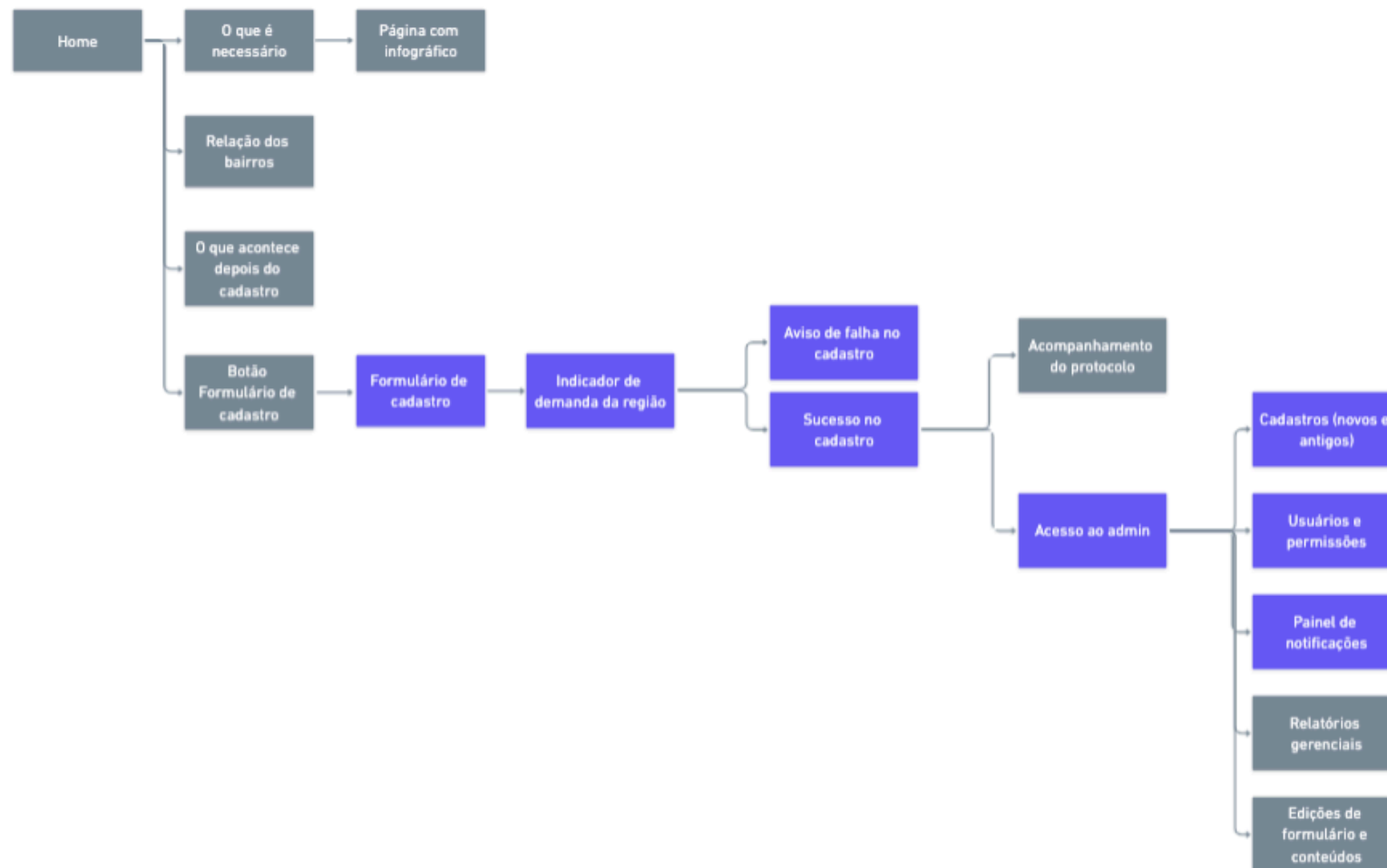
- Agilidade e facilidade da análise dos cadastros realizados
- Acompanhamento do status para retorno ao cidadão não ultrapassar prazo de resposta
- Histórico do processo completo
- Disponibilização da lista de imóveis cadastrados para outras secretarias da PMSP
- Análise gerencial de base para tomada de decisões estratégicas



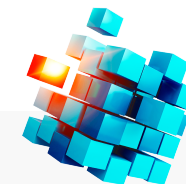
# Fluxo de navegação MVP 1

Diversas melhorias foram identificadas para atingir os principais desafios da primeira versão do Portal de Cadastro de Oferta de Imóveis. Na primeira entrega do novo portal, focamos em:

- Melhorias no formulário de cadastro
- Criação de ambiente administrativo



[Confira a imagem original](#)



# Histórias MVP 1 - Geral

## Formulário de Cadastro

- Melhorar usabilidade do Formulário de Cadastro Proprietário/Proponente
- Cadastro de endereço - busca pelo CEP
- Regras para número de IPTU
- Criar funcionalidade para bloquear duplicação de cadastro
- Retirar visão de mapeamento de demanda para público
- Box de falha no cadastro indicando campo com inconsistência
- Possibilidade de finalizar cadastro em um momento posterior
- E-mail de confirmação do cadastro
- Acrescentar automaticamente no complemento do cadastro: DRE, distrito e setor
- Realizar limpeza da base atual
- Aderência LGPD no cadastro do proprietário

The image displays three screenshots of a web application for real estate registration. The top screenshot shows the main interface with a header bar and a navigation menu. The middle screenshot shows the 'Dados do cadastrante' form, which includes fields for 'Tipo', 'Nome', 'CPF/CNPJ', 'E-mail', and 'Telefone'. The bottom screenshot shows the 'Dados do imóvel' form, which includes sections for 'Fotos da fachada', 'Fotos dos ambientes internos', 'Cópia do IPTU', and 'Cópia da planta ou croqui'. The footer of the application displays the logo of the City of São Paulo and the Secretariat of Municipal Education.

Confira o [protótipo inicial](#)

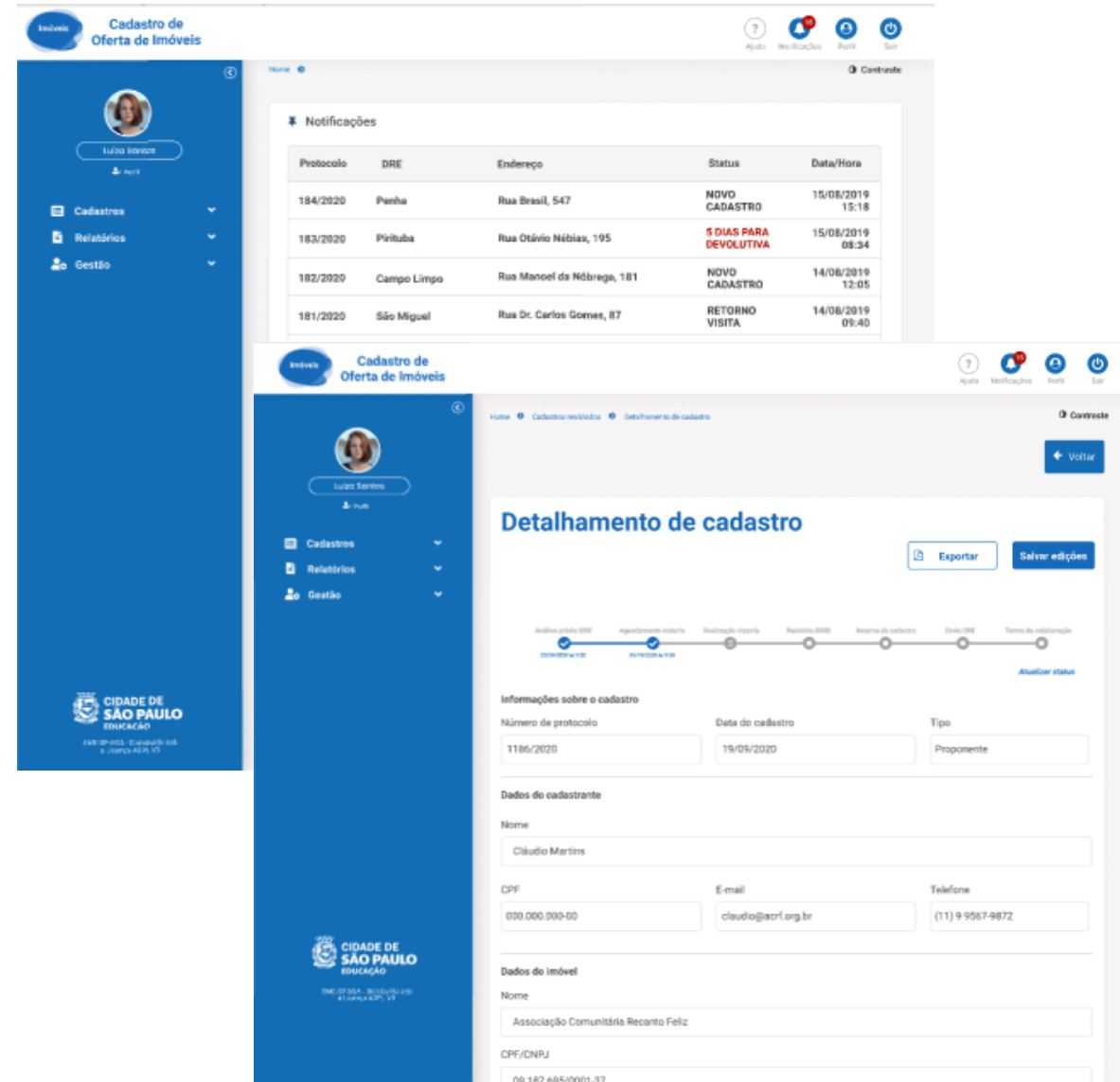




# Histórias MVP 1 - Geral

## Admin

- Painel de notificações do Admin
- Lista de cadastros realizados com visualização macro e filtros e possibilidade de exportação em Excel e PDF
- Exportação de cadastros individuais e lote em Excel e PDF
- Visualização demanda atual para SME junto com cadastro
- Acrescentar automaticamente no complemento do cadastro: DRE, distrito e setor
- Exportar todo o cadastro do imóvel para Excel, com links dos anexos
- Visualização do andamento/status do cadastro
- Atualização de status feita por COGED
- COGED faz upload de relatórios em PDF dos engenheiros credenciados
- Regras para visualização e edição de cadastros por usuários externos



Confira o [protótipo inicial](#)



# Histórias MVP 1 – Detalhamento

## Formulário de Cadastro

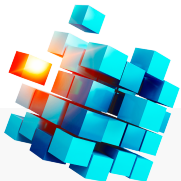
- **Melhorar usabilidade do Formulário de Cadastro Proprietário/Proponente:** seguir base do [protótipo inicial - formulário](#)
- **Adicionar mensagem sobre documentos necessários no começo do cadastro** para evitar abandono de cadastro (COGED precisa criar texto)
- **Incluir tool tips** nos campos que podem gerar dúvidas
- **Tipos de cadastrante:** Proprietário e Proponente – será excluída a categoria “ONG”
- **Cadastro de endereço:** busca deve ser iniciada pelo CEP, com preenchimento automático do endereço
- **Regras para número de IPTU:** definir regras para minimizar IPTUs com erros ou números genéricos. Também há a possibilidade de não haver IPTU, neste caso, o campo do IPTU não aparece na etapa de anexos
- **Criar funcionalidade para bloquear duplicação de cadastro:** o sistema deve bloquear CPF/CNPJ com outra variante para evitar duplicidade de cadastro. Neste ponto, é importante tomar cuidado porque um mesmo CPF/CNPJ pode cadastrar diversos imóveis
- **Box/Indicação de falha no cadastro** indicando campo com inconsistência quando houver falhas no preenchimento
- **E-mail de confirmação do cadastro:** no mesmo modelo do processo atual
- **Realizar limpeza da base atual** para retirar cadastros duplicados
- **Aderência LGPD** no cadastro do proprietário (release 2)
- **Anexos:** adicionar no mínimo 3 fotos de ambientes internos e externos + limite do anexo é de 10MB, mas verificar possibilidade de envio de arquivos maiores





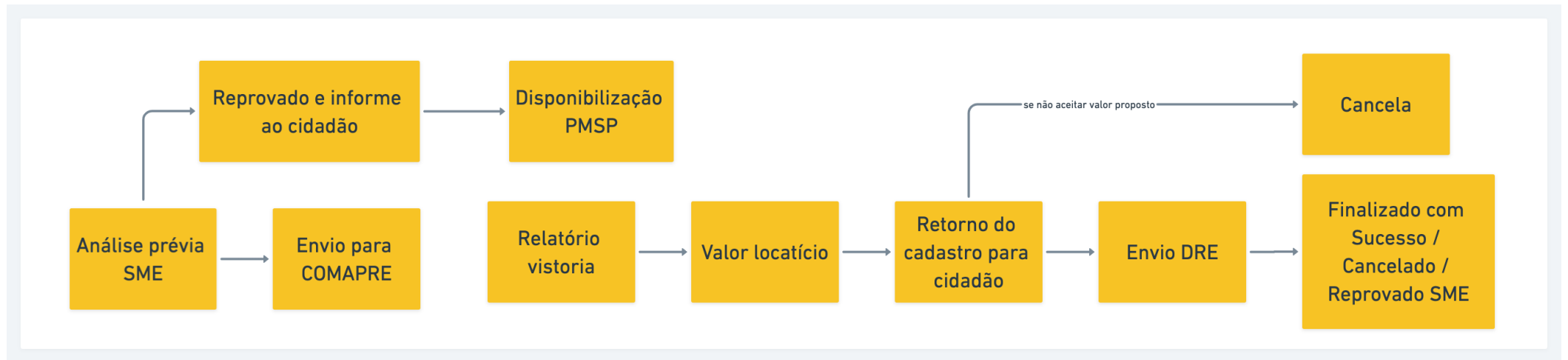
# Histórias MVP 1 – Detalhamento Admin

- **Painel de notificações**
  - seguir modelo visual e organização das informações do [protótipo inicial – painel de notificações](#)
  - status das notificações: Atrasados, Novos cadastros e Próximos ao prazo de vencer (1 semana antes do vencimento do prazo de 30 dias)
  - Haverá painel abaixo das notificações com volume dos cadastros efetuados, cadastros próximos ao vencimento e cadastros atrasados dos últimos 30 dias para visualização do cenário macro de trabalho
  - Na visualização de outras secretarias PMSP, será retirada a coluna “DRE” e haverá os mesmos status. No entanto, esse tipo de usuário só poderá visualizar o cadastro no sistema quando for liberado pela SME
- **Lista de cadastros realizados**
  - seguir modelo visual e organização das informações do [protótipo inicial – cadastros realizados](#) > UX deve substituir “Demanda Total” por “B1”, “B2”, MG1”, “MG2” e “Demanda Total” na coluna de visualização de resultados, indicando as demandas específicas por grupos
  - A atualização das informações sobre demanda, vindas de CIEDU, não podem ultrapassar 15 dias
  - Os status do cadastro serão: em análise/ aprovado / reprovado / agendamento de vistoria / vistoria realizada / valor locatício definido / retorno para cadastrante em andamento / enviado DRE / cancelado
  - Possibilidade de exportar a lista de resultados da busca em formato Excel, com cabeçalho com informações com data de exportação, quantidade de cadastros exportados, logo
  - Na visualização de PMSP, deve-se retirar a visualização de DRE e demanda



# Histórias MVP 1 – Detalhamento Admin

- Páginas “Detalhamento de cadastro” e “Atualização de status”
  - Status do cadastro será atualizado manualmente por COGED seguindo modelo visual e organização das informações do [protótipo - atualização de status](#). Importante: será necessário maior estudo de UX/UI para otimização da usabilidade desta funcionalidade
  - O fluxo do status SME é:



- Para outras secretarias, o status seria “Indicação de interesse” > “Análise prévia” > “Realização de vistoria” > “Retorno para cadastrante” > Finalização / Liberação para banco geral caso seja reprovado
- Proprietário/Proponente pode receber e-mail a cada atualização, se autorizado pelo usuário que está atualizando status



# Histórias MVP 1 – Detalhamento Admin

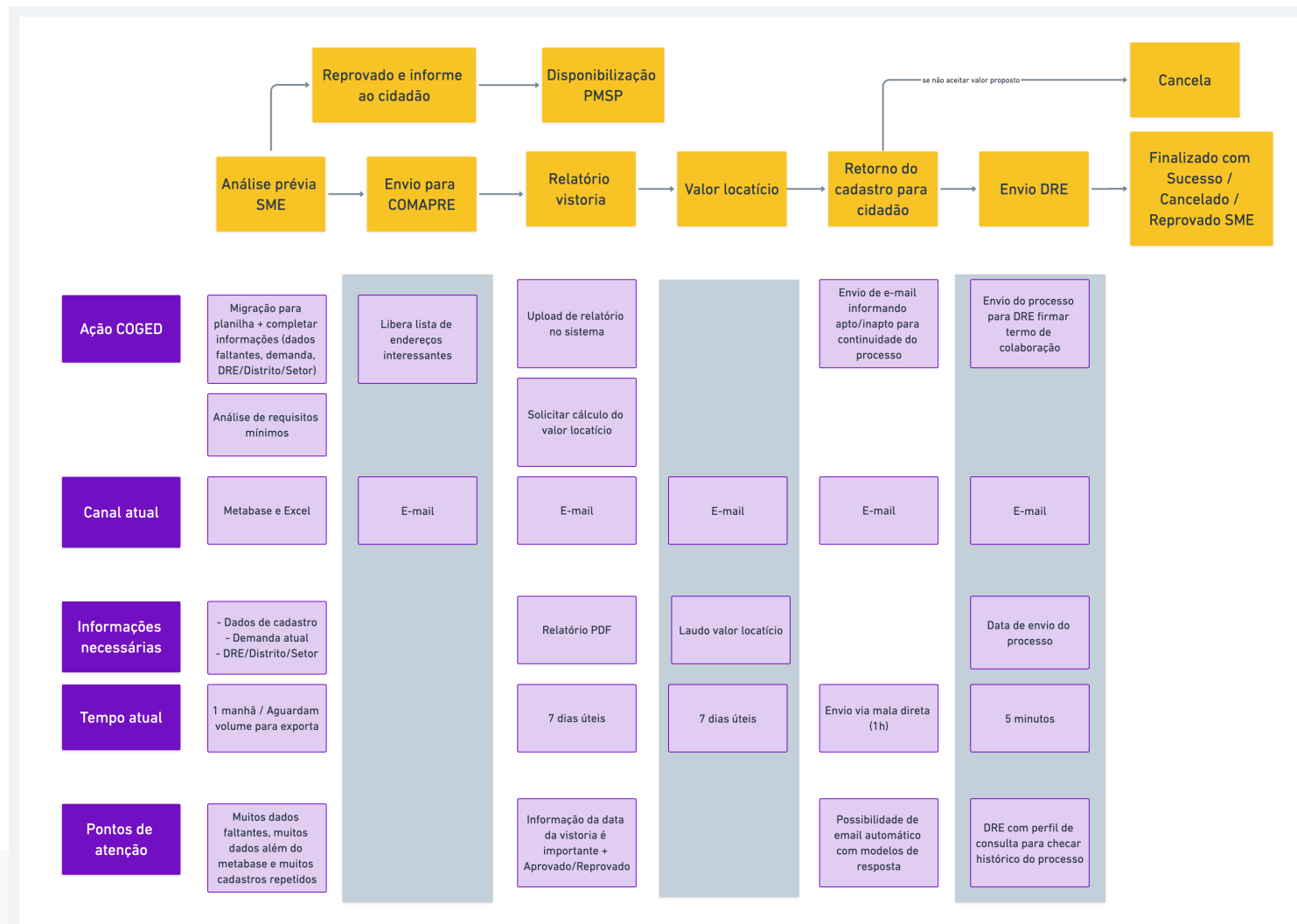
- **Páginas “Detalhamento de cadastro” e “Atualização de status”**
  - Surgiu a ideia de sistema enviar e-mail automático para checar se imóvel continua disponível quando o cadastro estiver disponível acima de 60 dias desde a data de cadastro. Vale identificar qual seria a ação do usuário. Se o proprietário não responder/não realizar ação, o cadastro é invalidado no banco?
  - Opção de reprovação ou cancelamento do cadastro pausa o fluxo e invalida o imóvel
  - Cancelamento/Reprovação: como prosseguir se o cadastro cancelado quiser se cadastrar novamente no futuro?



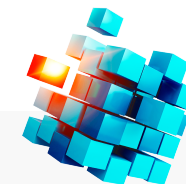
# Histórias MVP 1 – Detalhamento Admin

## • “Atualização de status”

- Para o status ser atualizado, uma série de informações precisam ser preenchidas. Fizemos um fluxo mostrando ações necessárias de COGED e também a realidade atual do fluxo, com os principais desafios. Confira ao lado ou a [imagem original](#):



# Histórias MVP 1 – Usuários e permissionamento



# Releases MVP 1

## Release 1 - Formulário de cadastro

Melhorar usabilidade do Formulário de Cadastro Proprietário/Proponente

Cadastro de endereço - busca pelo CEP

Criação de regras para validação de número de IPTU

Box de falha no cadastro indicando campo com inconsistência

E-mail de confirmação do cadastro

Manter visão de mapeamento de demanda para público

Limpeza de base de cadastros atual

Criar funcionalidade para bloquear duplicação de cadastro

Acrescentar automaticamente no complemento do cadastro: DRE, distrito e setor

(+) Google Analytics / (-) continuar depois

## Release 2 - Ambiente Administrativo e LGPD

Painel de notificações do Admin

Lista de cadastros realizados com visualização macro e filtros + excel e pdf

Exportar todo o cadastro do imóvel (individual/lote) para Excel, com links dos anexos

Visualização demanda para SME junto com cadastro

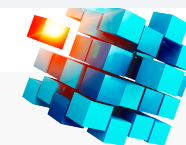
Visualização do andamento/status do cadastro

Atualização de status feita por COGED, com disparo de e-mails automáticos (com mensagem de confirmação do envio de e-mail)

COGED faz upload de relatórios em PDF COGED/COMAPRE na atualização de status

Aderência LGPD no cadastro do proprietário: política de privacidade e cookies (aceite e revogação de aceite) > item obrigatório

Obs: até este momento, a COGED exporta uma planilha com imóveis liberados pela SME e compartilha com PMSP. Acesso direto pelas secretarias aconteceria na release 3



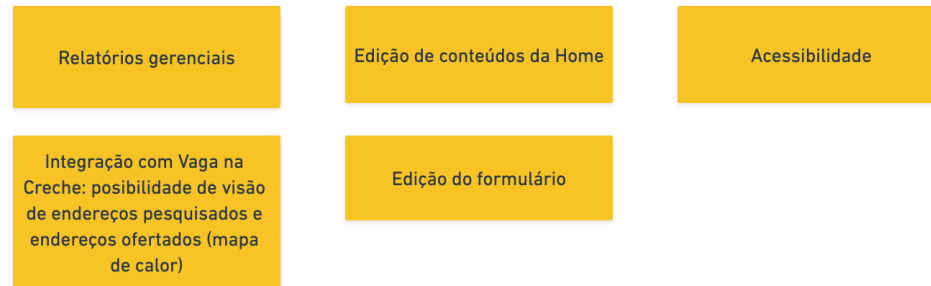


# Releases MVP 2

## Release 3 - Home, acessos externos e melhorias no atendimento



## Release 4 - BI, edições de conteúdo e acessibilidade



# Informações complementares

- Na release 1, COGED precisa definir se informação sobre a demanda do território será visível no momento do cadastro ou não
- Também na release 1, AMcom analisará possibilidade de fazer configuração do Google Analytics
- Telas de painel gerencial (release 4) não foram muito aprofundadas na descoberta
- Você pode conferir o [protótipo inicial completo aqui](#)
- Os POs do produto são Luiz Faria (luiz.faria@sme.prefeitura.sp.gov.br) e Luciana Ferreira (luciana\_f@sme.prefeitura.sp.gov.br)

