

Manual Técnico de Dados - SLife

Empresa: SLife - Moradia Universitária Inteligente

Departamento: Analytics e Growth

Versão: 1.9

Data: Dezembro 2024

Responsável: Equipe de Data Science e Operations

Visão Geral da Empresa

A SLife é uma proptech brasileira fundada em 2020, especializada em soluções de moradia para estudantes universitários. Nossa plataforma conecta estudantes a imóveis reformados e otimizados para a vida acadêmica, oferecendo repúblicas, kitnets e apartamentos compartilhados.

Nosso diferencial está na curadoria rigorosa dos imóveis, reforma padronizada com mobília completa, internet de alta velocidade e proximidade às principais universidades. Operamos em 6 cidades universitárias: São Paulo, Rio de Janeiro, Belo Horizonte, Brasília, Campinas e Florianópolis.

Com mais de 3.200 estudantes atendidos e taxa de ocupação de 88%, somos a principal plataforma de moradia universitária do país, processando mais de 2.500 contratos ativos mensalmente.

Arquitetura Tecnológica

Stack de Dados

- **Data Warehouse:** PostgreSQL + TimescaleDB
- **ETL:** Apache Airflow + Python
- **Analytics:** Metabase + Jupyter
- **ML Platform:** scikit-learn + TensorFlow
- **Monitoring:** Grafana + Prometheus

Sistemas Operacionais

- **CRM:** HubSpot
- **Property Management:** Buildium
- **Pagamentos:** Stripe + PagSeguro
- **Comunicação:** Intercom + WhatsApp Business
- **Manutenção:** ServiceNow

Datasets Disponíveis

1. slife_imoveis.csv

Descrição: Catálogo completo de imóveis disponíveis na plataforma com características técnicas, localização e avaliações.

Origem dos Dados: Sistema de gestão imobiliária integrado com dados de proprietários, vistorias técnicas e avaliações de inquilinos.

Processo de Coleta:

- Cadastro inicial via proprietários e corretores
- Vistoria técnica obrigatória pela equipe SLife
- Geolocalização via Google Maps API
- Atualização contínua via feedback dos inquilinos

Frequência de Atualização: Tempo real para novos imóveis, revisão trimestral para características

Estrutura dos Dados:

Campo	Tipo	Descrição	Critérios de Qualidade
imovel_id	INTEGER	Identificador único do imóvel	Sequencial, não reutilizável
tipo	VARCHAR(30)	Tipo de imóvel	República, Kitnet, Apartamento 1 Quarto, Casa Compartilhada
cidade	VARCHAR(50)	Cidade do imóvel	6 cidades universitárias

Campo	Tipo	Descrição	CrITÉrios de Qualidade
quartos	INTEGER	Número de quartos	1-4 quartos
vagas_totais	INTEGER	Vagas disponíveis para locação	Baseado no tipo e tamanho
valor_aluguel	DECIMAL(8,2)	Valor mensal do aluguel	Incluindo condomínio
tem_mobilia	BOOLEAN	Imóvel mobiliado	85% dos imóveis
tem_internet	BOOLEAN	Internet incluída	95% dos imóveis
tem_lavanderia	BOOLEAN	Lavanderia disponível	70% dos imóveis
distancia_universidade_km	DECIMAL(4,1)	Distância da universidade mais próxima	Calculada via Google Maps
nota_avaliacao	DECIMAL(3,1)	Nota média dos inquilinos	Escala 1-5, mínimo 10 avaliações
data_cadastro	DATE	Data de cadastro na plataforma	Formato YYYY-MM-DD

Padrão de Qualidade SLife:

- **Mobília completa:** Cama, guarda-roupa, mesa, cadeira
- **Internet:** Mínimo 100 Mbps fibra óptica
- **Limpeza:** Faxina quinzenal incluída
- **Manutenção:** Suporte 24/7 via app

Distribuição por Tipo:

- **Repúblicas:** 45% (foco em socialização)
- **Kitnets:** 30% (independência total)
- **Apartamentos:** 15% (conforto premium)
- **Casas compartilhadas:** 10% (grupos de amigos)

Critérios de Localização:

- **Distância máxima:** 15 km da universidade
- **Transporte público:** Máximo 2 baldeações
- **Segurança:** Análise de criminalidade local
- **Infraestrutura:** Supermercados, farmácias próximas

2. slife_contratos.csv

Descrição: Métricas mensais de contratos ativos, movimentação da carteira e receitas por tipo de imóvel.

Origem dos Dados: Sistema de gestão de contratos integrado com módulo financeiro e cobrança.

Processo de Coleta:

- Snapshot mensal da carteira ativa
- Cálculo automático de receitas e comissões
- Tracking de entrada e saída de inquilinos
- Análise de sazonalidade acadêmica

Frequência de Atualização: Consolidação mensal no 1º dia útil

Estrutura dos Dados:

Campo	Tipo	Descrição	Metodologia
data	DATE	Data de referência	Último dia do mês
contratos_ativos	INTEGER	Contratos vigentes	Status 'ATIVO' no último dia
novos_contratos	INTEGER	Contratos iniciados no mês	Primeira locação por inquilino
cancelamentos	INTEGER	Contratos encerrados no mês	Por qualquer motivo
contratos_republica	INTEGER	Contratos em repúblicas	45% do total histórico

Campo	Tipo	Descrição	Metodologia
contratos_kitnet	INTEGER	Contratos em kitnets	30% do total histórico
contratos_apartamento	INTEGER	Contratos em apartamentos	15% do total histórico
contratos_casa	INTEGER	Contratos em casas	10% do total histórico
valor_medio_republica	DECIMAL(8,2)	Valor médio república	Por vaga individual
valor_medio_kitnet	DECIMAL(8,2)	Valor médio kitnet	Imóvel completo
valor_medio_apartamento	DECIMAL(8,2)	Valor médio apartamento	Imóvel completo
valor_medio_casa	DECIMAL(8,2)	Valor médio casa	Por vaga individual
receita_total	DECIMAL(12,2)	Receita bruta mensal	Aluguéis + taxas
taxa_ocupacao	DECIMAL(5,2)	Taxa de ocupação	(ocupadas / disponíveis) * 100
tempo_medio_permanencia_meses	DECIMAL(4,1)	Permanência média	Tempo médio de contrato

Sazonalidade Acadêmica:

- **Janeiro/Fevereiro:** Pico de novos contratos (+150%)
- **Julho/Agosto:** Segundo pico (+80%)
- **Dezembro:** Maior número de cancelamentos
- **Março-Junho:** Estabilidade operacional

Modelo de Receita:

- **Taxa de intermediação:** 10% do valor do aluguel
- **Taxa de serviços:** R\$ 50/mês por inquilino

- **Caução:** 1 mês de aluguel (não contabilizada)
- **Seguro fiança:** 0,5% do valor anual

3. slife_usuarios.csv

Descrição: Perfil acadêmico e socioeconômico dos estudantes inquilinos da plataforma.

Origem dos Dados: Formulário de cadastro, validação acadêmica, pesquisas de perfil e dados de navegação.

Processo de Coleta:

- Cadastro obrigatório com validação de matrícula
- Comprovação de vínculo universitário
- Pesquisa socioeconômica opcional
- Atualização semestral via app

Frequência de Atualização: Tempo real para novos usuários, atualização semestral

Estrutura dos Dados:

Campo	Tipo	Descrição	Validação
usuario_id	INTEGER	Identificador único do usuário	Sequencial, não reutilizável
idade	INTEGER	Idade na data de referência	17-29 anos (perfil universitário)
renda_mensal	DECIMAL(8,2)	Renda mensal total	Mesada + trabalho + bolsas
curso	VARCHAR(50)	Curso universitário	8 principais cursos
periodo_curso	VARCHAR(20)	Período das aulas	Matutino, Vespertino, Noturno, Integral
ano_curso	INTEGER	Ano do curso	1º a 5º ano
tem_veiculo	BOOLEAN	Possui veículo próprio	30% dos estudantes
prefere_republica	BOOLEAN	Preferência por república	65% dos estudantes

Campo	Tipo	Descrição	Validação
data_cadastro	DATE	Data do cadastro	Formato YYYY-MM-DD
origem_cidade	VARCHAR(30)	Origem do estudante	Mesma Cidade, Interior Estado, Outro Estado
recebe_auxilio_familia	BOOLEAN	Recebe auxílio familiar	75% dos estudantes

Perfil Acadêmico:

- **Cursos principais:** Engenharia (18%), Administração (15%), Medicina (8%)
- **Período:** Noturno (35%), Integral (25%), Matutino (25%), Vespertino (15%)
- **Ano:** Distribuição equilibrada, pico no 2º ano
- **Origem:** 25% outro estado, 40% interior, 35% mesma cidade

Perfil Socioeconômico:

- **Renda média:** R\$ 1.800 (mesada + trabalho)
- **Auxílio familiar:** 75% recebe suporte
- **Trabalho:** 45% trabalha meio período
- **Bolsas:** 30% possui algum tipo de bolsa

4. slife_avaliacoes.csv

Descrição: Avaliações e feedback dos inquilinos sobre imóveis, serviços e experiência geral.

Origem dos Dados: Sistema de avaliação integrado ao app, pesquisas pós-checkout e NPS automático.

Processo de Coleta:

- Avaliação obrigatória ao final do contrato
- Pesquisas mensais de satisfação via app
- NPS trimestral via email
- Feedback espontâneo via chat

Frequência de Atualização: Tempo real para novas avaliações, consolidação mensal

Estrutura dos Dados:

Campo	Tipo	Descrição	Metodologia
data	DATE	Data de referência	Último dia do mês

Campo	Tipo	Descrição	Metodologia
total_avaliacoes	INTEGER	Avaliações recebidas no mês	Todas as modalidades
nota_media_geral	DECIMAL(3,1)	Nota média geral	Média ponderada 1-5
nota_limpeza	DECIMAL(3,1)	Nota média limpeza	Avaliação específica
nota_localizacao	DECIMAL(3,1)	Nota média localização	Avaliação específica
nota_atendimento	DECIMAL(3,1)	Nota média atendimento	Avaliação específica
nota_custo_beneficio	DECIMAL(3,1)	Nota média custo-benefício	Avaliação específica
avaliacoes_5_estrelas	INTEGER	Avaliações 5 estrelas	30% do total
avaliacoes_4_estrelas	INTEGER	Avaliações 4 estrelas	42% do total
avaliacoes_3_estrelas	INTEGER	Avaliações 3 estrelas	15% do total
avaliacoes_2_estrelas	INTEGER	Avaliações 2 estrelas	8% do total
avaliacoes_1_estrela	INTEGER	Avaliações 1 estrela	5% do total
principal_reclamacao	VARCHAR(30)	Principal tipo de reclamação	Categorização automática
taxa_recomendacao	DECIMAL(5,2)	Taxa de recomendação	(4-5 estrelas / total) * 100

Principais Aspectos Avaliados:

- **Limpeza:** Faxina quinzenal, manutenção geral
- **Localização:** Proximidade universidade, transporte
- **Atendimento:** Suporte via app, resolução problemas
- **Custo-benefício:** Valor vs. qualidade oferecida

Gestão de Feedback:

- **Resposta:** 100% dos feedbacks respondidos em 24h
- **Ação corretiva:** Plano de ação para notas < 3

- **Melhoria contínua:** Review mensal com proprietários
- **Reconhecimento:** Programa de incentivo para bem avaliados

Análise de Mercado Universitário

Mercado Endereçável

- **Estudantes universitários Brasil:** 8,6 milhões
- **Estudantes fora da cidade natal:** 2,1 milhões
- **Mercado endereçável:** R\$ 12 bilhões/ano
- **Market share SLife:** 0,8%

Concorrência

- **Diretos:** QuintoAndar (universitários), Loft
- **Indiretos:** Imobiliárias tradicionais, Facebook groups
- **Diferencial:** Curadoria + serviços inclusos
- **Vantagem:** Foco exclusivo no público universitário

Tendências Identificadas

- **Digitalização:** 85% busca online primeiro
- **Serviços inclusos:** Preferência por all-inclusive
- **Sustentabilidade:** Crescente preocupação ambiental
- **Flexibilidade:** Contratos semestrais ganhando espaço

Indicadores de Performance

KPIs Principais

- **Contratos ativos:** 2.500+ mensais
- **Taxa de ocupação:** 88%
- **Ticket médio:** R\$ 950/mês
- **LTV/CAC:** 6:1
- **Churn semestral:** 35%

Métricas Operacionais

- **Tempo médio locação:** 8,5 meses
- **Taxa de renovação:** 65%
- **Tempo resposta manutenção:** < 24h

- **NPS:** 68

Métricas Financeiras

- **Receita recorrente mensal:** R\$ 2,4 MM
- **Margem bruta:** 35%
- **CAC:** R\$ 180
- **Payback:** 4 meses

Gestão de Qualidade

Padrão SLife

- **Vistoria inicial:** 127 pontos de verificação
- **Reforma padrão:** Mobília, pintura, elétrica
- **Internet:** Fibra óptica 100 Mbps mínimo
- **Limpeza:** Quinzenal incluída no aluguel

Controle de Qualidade

- **Vistoria trimestral:** Todos os imóveis
- **Pesquisa satisfação:** Mensal via app
- **Mystery shopper:** Avaliação anônima
- **Certificação:** Selo de qualidade SLife

Manutenção Preventiva

- **Checklist mensal:** Proprietários
- **Manutenção corretiva:** < 24h resposta
- **Upgrades:** Anuais conforme feedback
- **Seguro:** Cobertura completa incluída

Tecnologia e Inovação

App SLife

- **Funcionalidades:** Busca, agendamento, pagamento
- **Rating:** 4,6/5 (App Store), 4,4/5 (Google Play)
- **Downloads:** 50k+ mensais
- **Engagement:** 78% MAU/DAU

Inteligência Artificial

- **Matching:** Algoritmo de compatibilidade
- **Pricing:** Precificação dinâmica
- **Recomendação:** Sugestões personalizadas
- **Chatbot:** 80% das dúvidas resolvidas

IoT e Automação

- **Smart locks:** 60% dos imóveis
- **Sensores:** Qualidade do ar, ruído
- **Automação:** Check-in/out digital
- **Monitoramento:** Consumo energia/água

Sustentabilidade e Impacto Social

Iniciativas Ambientais

- **Energia renovável:** 40% dos imóveis
- **Eficiência energética:** LED, isolamento térmico
- **Gestão de resíduos:** Coleta seletiva
- **Transporte:** Incentivo bicicletas/transporte público

Impacto Social

- **Bolsas:** 5% das vagas para baixa renda
- **Inclusão:** Acessibilidade em 30% dos imóveis
- **Comunidade:** Eventos de integração
- **Educação financeira:** Workshops mensais

Compliance e Regulamentação

Marco Legal

- **Lei do Inquilinato:** 8.245/91
- **Código Civil:** Contratos de locação
- **LGPD:** Proteção dados pessoais
- **Código Defesa Consumidor:** Relações de consumo

Contratos e Garantias

- **Modelo padrão:** Aprovado por jurídico
- **Seguro fiança:** Cobertura total
- **Caução:** 1 mês de aluguel
- **Rescisão:** Multa proporcional

Auditoria e Controles

- **Auditoria interna:** Semestral
- **Compliance:** Framework estruturado
- **Controles:** Segregação de funções
- **Documentação:** 100% digitalizada

Limitações e Considerações

Limitações dos Dados

- Dados anonimizados conforme LGPD
- Sazonalidade acadêmica afeta métricas
- Dados de renda baseados em declaração
- Avaliações podem ter viés de seleção

Considerações Operacionais

- Dependência do calendário acadêmico
- Variação regional de preços
- Qualidade depende de proprietários
- Regulamentação municipal variável

Uso Responsável

- Dados para fins analíticos apenas
- Proibida re-identificação de estudantes
- Compartilhamento externo requer autorização
- Compliance com LGPD obrigatório

Roadmap 2025

Q1 2025

- **Expansão:** 2 novas cidades
- **Produto:** Contratos flexíveis
- **Tech:** App 3.0 com IA
- **Sustentabilidade:** 100% energia limpa

Q2 2025

- **Internacional:** Piloto em Buenos Aires
- **Parcerias:** Universidades privadas
- **Fintech:** Cartão SLife
- **Comunidade:** Rede social estudantil

Contato e Suporte

Equipe de Analytics:

- Email: analytics@slife.com.br
- Slack: #data-analytics
- Notion: docs.slife.com.br

Responsáveis:

- **Head of Growth:** Amanda Silva
- **Data Analyst:** Bruno Costa
- **Operations Manager:** Carla Santos
- **Product Analyst:** Diego Oliveira

Suporte: Segunda a domingo, 8h às 22h

Emergências: +55 11 9999-6666