**Diretrizes para o desenvolvimento de um BANCO DE DADOS das Unidades do Condomínio VEMA Business Center**

1. O Banco de Dados é desenhado como uma estrutura semelhante à de uma planilha de colunas e linhas, mas com desenho e flexibilidade próprios.

1. O Banco de Dados desejado precisa ter elementos, dimensões e funcionalidades adaptadas ao caso da Condomínio VEMA Business Center.
2. Ele terá 109 linhas e algo próximo a 66 colunas ou subcolunas. Cada linha corresponde a uma unidade condominial (8 lojas, 100 salas, e mais a Administração do Condomínio).

Administração do condominio

8 lojas (cada loja com 100 salas) = 8 \* 100 = 800 salas

1. As 66 colunas encerram 10 **categorias (entidades)**, divididas em 56 **subcategorias (atributos)**, de dados específicos **para cada uma** **das unidades** condominiais. As categorias procuram atender à variedade das situações normatizadas pelo Regimento Interno. São elas, **em uma primeira lista sujeita a aperfeiçoamento**:
2. **Proprietário**
   1. Nome
   2. CPF
   3. Telefone
   4. Email
   5. Registro do imóvel (table\_salas)
   6. Observações
3. **Locatário**
   1. Nome
   2. CPF
   3. Telefone
   4. Email
   5. Outras informações de identificação do locatário
   6. Destinação da locação
   7. Data do contrato (table\_calendario)
   8. Término do contrato
   9. Renovação até
   10. Renovação automática
   11. Responsabilidade por taxas ordinárias
   12. Responsabilidade por taxas extra
   13. Responsabilidade por multas
   14. Ciência do RI
4. **Veículos**
   1. Placa
   2. Modelo
   3. Cor
5. **Funcionários**
   1. Nome
   2. CPF
   3. Endereco
   4. E-mail
   5. Telefone
   6. Observações
   7. Função
   8. Data de Admissão
   9. Data de Demissão
6. **Manutenção (de interesse do Condomínio)**
   1. Rede hidráulica
   2. Rede elétrica
7. **Obras e serviços nas unidades**
   1. Período (informação ao Condomínio)
   2. Entrada de materiais
   3. Saídas de entulhos
   4. Observações
8. **Salão de Eventos Corporativos**
   1. Data do Evento
   2. Data da Reserva
   3. Com/Sem uso de som e bar
   4. Taxa (segundo tabela)
   5. Pagamento Taxa
   6. Responsável (será um proprietário sempre?)
   7. Observações
9. **Multas por infrações ao Regimento Interno (RI)**
   1. Fato gerador (item do RI) – (table\_RI) Como esse item é descrito (Texto, Número)
   2. Data(s) infração
   3. Comunicação do Síndico ao condômino
   4. Valor da Multa (R$)
   5. Pagamento
   6. Observações
10. **Inadimplência**
    1. Natureza do débito (item do RI)
    2. Valor total lançado em balanço
    3. Providências em andamento
    4. Observações adicionais
11. **Prestadores de serviço com permanência longa (> 3 dias)**
    1. Unidade(s) onde presta serviço
    2. Nome
    3. CPF
    4. Empresa para a qual trabalha
    5. Período (data entrada – previsão saída)
    6. Serviço – função
    7. Observações
12. Assim, em cada célula do Banco de Dados se poderá encontrar informações específicas SOBRE CADA UNIDADE condominial OU SOBRE MAIS DE UMA JUNTAS (em categorias e subcategorias), conforme se deseje.
13. Dessa forma, através de comandos podem-se tirar do Banco de Dados inúmeros **RELATÓRIOS** de todas as unidades **por categoria** (por ex., só os veículos, ou só os inquilinos, ou só as unidades que usaram o salão de eventos, ou só as unidades que foram multadas etc., etc.); relatórios de todas as unidades **por subcategorias** (por ex., só os e-mails de proprietários e de inquilinos, ou só os telefones de funcionários de condôminos, ou só as unidades que já mostraram problemas com a rede hidráulica etc., etc.); relatórios de todos os dados por conjuntos de **unidades** (unidades por andar, separando lojas de salas, por ex.), e, enfim, relatórios combinando (cruzando) categorias ou subcategorias umas com as outras (por ex., as unidades com inadimplência separando as de proprietários e as de inquilinos (locatários) que também têm problemas com infrações (multas) ou instalações hidráulicas, ou os que solicitam uso do salão de eventos, mas que estão inadimplentes etc., etc. Muitas decisões gerenciais seriam mais oportunas, seguras e justificáveis se pudessem se basear em rápidas **pesquisas** assim no Banco de Dados.
14. Um conjunto de relatórios será PERMANENTE e outros eventuais (solicitados eventualmente para algum uso específico da Administração). Os relatórios permanentes trazem informações gerenciais específicas e são, **inicialmente** os seguintes, podendo outros ser acrescidos a estes:
    1. **Acesso de pedestres (Portaria)**: **usuários** cadastrados (proprietários + locatários + funcionários do Condomínio + funcionários das salas e lojas + prestadores de serviço prolongados (mais de 3 dias);
    2. **Acesso pelas garagens**: **veículos** cadastrados, por unidade;
    3. Uso do **Salão de Eventos** Corporativos
15. Os visitantes, de qualquer condição, NÃO SE INCLUEM NESTE BANCO DE DADOS. Pela variedade de situações (clientes, pacientes, vendedores, compradores, propagandistas, entregadores e outras formas de visitante) e a intensidade de seu fluxo, todo esse pessoal entrante ao prédio terá apenas, como é usual em condomínios comerciais, um registro de documento de identificação e/ou registro facial. O Banco de Dados deste grupo de pessoas é específico, sendo o sistema comercializado ao Condomínio de forma separada
16. A ALIMENTAÇÃO INICIAL E A REALIMENTAÇÃO PERMANENTE DE INFORMAÇÕES do Banco de Dados são organizadas à parte.
    1. Como o Condomínio está quase partindo do zero, em termos de informações confiáveis e prontas para o uso, propõe-se que um grupo-tarefa, possivelmente de estudantes estagiários, faça o levantamento dos dados e o lançamento inicial de alimentação do Banco de Dados.
    2. Logo após a alimentação inicial do sistema, devem ser desenvolvidos UM OU MAIS **APLICATIVOS**, tanto para realimentação de **alguns** dados pelos próprios usuários quanto para obtenção de dados solicitada por eles mesmos ao Banco de Dados.

1. As obrigações e as permissões de alimentação, realimentação, guarda e sobretudo de ACESSO aos dados do Banco de Dados são definidas pela Assembleia do Condomínio em UMA NORMATIVA à parte.
2. O desenvolvimento do Banco de Dados deverá ser feito por profissional da área com software próprio ou de uso público, deverá ser amplamente testado antes da data definida para sua entrada em operação, estar sob assistência técnica daquele profissional por, no mínimo um ano, prazo em que será submetido a revisão sistemática.
3. Sob a presidência do síndico, o Conselho Fiscal deverá fixar calendário de implantação do Sistema de Informações do Condomínio e de seu Banco de Dados, comunicando-o amplamente aos condôminos e pedindo-lhes a colaboração no fornecimento de informações ao longo de seu período de um ano, de implantação e aperfeiçoamento.

--------- VERSÃO INICIAL, em 08/09/2023 ---------