

## **LEVANTAMENTO DE REQUISITOS POR OBSERVAÇÃO**

### **1. Qual a necessidade da empresa?**

Automatizar os procedimentos administrativos das locações da Imobiliária.

### **2. Quais as dificuldades?**

O procedimento manual acaba tomando muito tempo, não sendo prático e com risco muito grande de exclusão indevida de arquivos e dados. Também os controles são precários pois são documentos físicos.

### **3. O que seria urgente, importante e necessário conter no sistema para automatizar?**

Inclusão dos dados pessoais (Locador, Locatário, Fiador), dados dos imóveis, dos contratos.

### **4. O que pode ser feito sem urgência?**

Seria interessante a possibilidade de geração de contratos pré-redigidos, incluindo os dados pessoais e do imóvel, emissão de recibos, integração bancária por PIX, emissão de notas fiscais, envio mensagens automáticas.

### **5. Como é o procedimento hoje?**

No modelo de contrato são incluídos os dados do locador, locatário, fiador e imóvel, tudo de forma manual. Os contratos são conferidos por uma segunda pessoa antes da coleta de assinaturas. Os recibos são gerados manualmente, com base nos recibos anteriores. Os cálculos de juros são feitos de forma manual, assim como o controle e a aplicação do índice de correção. Os contratos são numerados, também com controle manual. É utilizado uma planilha no Excel, editável, sem cópia de segurança.

### **6. Qual a maior dificuldade ou risco deste procedimento?**

Perda de arquivos e dados, demora nos procedimentos administrativos, geração do contrato, recibos e notas fiscais com elevado risco de erros.

7. O que seria prioridade?

- Cadastro de locador (nome, CPF, endereço, telefone, e-mail)
- Cadastro de Locatário (nome, CPF, endereço, telefone, e-mail)
- Cadastro de imóveis (Locador, endereço, valor aluguel)
- Cadastro de contratos (locador, locatário, imóvel, data de início/término do contrato)
- controle de pagamentos.

8. Quais relatórios seriam necessários neste momento?

- imóveis disponíveis
- aluguéis em atraso
- contratos para aplicação do índice anual de correção

9. Qual a próxima prioridade?

- emissão automática dos recibos e contratos, bem como a correção e aplicação do índice
- integração bancária
- emissão automática de notas fiscais