

S3 - A
Análise de processos

S3 - B
Análise de Sistemas

S3- C
Priorização de Melhorias

PROCESSO: Informar o nome do processo

#	ETAPA	PROBLEMA IDENTIFICADO	CONSEQUÊNCIAS (COM EVIDÊNCIA)	CLASSIFICAÇÃO DO PROBLEMA									MELHORIA PROPOSTA	CRITÉRIOS DE PRIORIZAÇÃO		STATUS	OBSERVAÇÃO		
				Sistema de informação	Infraestrutura T.I.C	Atores/Clientes/Fornecedores	Infraestrutura física	Planejamento	Regras de negócio	Comunicação/Articulação	Processo (hardiffs e controles de processo)	Burocracia		BENEFÍCIO	ESFORÇO				
1	Mensuração de valor de imóveis incorporados	Ausência de um banco de dados de informações utilizadas para se realizar as avaliações.	Necessidade de retrabalho, pois as informações utilizadas para se analisar um imóvel podem ser utilizadas em análises similares.	x								x			Criação de uma base de dados a ser alimentada pelas superintendências com informações utilizadas para elaboração dos laudos e relatórios de avaliação.	Médio	Médio	Aprovado	
2	Mensuração de valor de imóveis incorporados	Ausência de uma padronização dos documentos utilizados para realização de laudos e relatórios de avaliação.	Apesar de ser uma atividade normalizada por IN e NBR, a despadronização faz com que os laudos de uma superintendência não tenham as mesmas informações do que das outras.									x	x		Criação de um formulário para utilização na realização dos Laudos e relatórios de avaliação. A partir desse formulário, seria gerado o documento de avaliação e também se alimentaria a base de dados citada na OM-01.	Alto	Alto	Aprovado	
3	Mensuração de valor de imóveis incorporados	Desnívelamento de competências dos avaliadores entre as superintendências.	Algumas superintendências não tem nenhum servidor capacitado para realizar as avaliações, outras possuem servidores que estão desatualizados e que por isso apresentam dificuldades em realizar as avaliações.											x	Realização de capacitações para que os servidores estejam aptos a realizar as mensurações. Análise dos recursos humanos disponíveis em cada unidade e verificar se o quantitativo está adequado para uma correta realização dos trabalhos.	Alto	Alto	Aprovado	
4	Atualizar valor dos imóveis cadastrados	Avaliações realizadas em períodos irregulares, muitas vezes sob demanda de órgãos de controle.	A ausência de uma periodicidade regular faz com que a avaliação não seja realizada de forma sistemática, gerando consequências como utilização de metodologias diferentes entre as superintendências.						x						Criação de um calendário anual de atualização dos valores dos imóveis. Com isso, espera-se que se tenha uma utilização mais eficiente da mão de obra das superintendências e se utilize uma metodologia padronizada para se atualizar os valores em cada superintendência.	Médio	Médio	Aprovado	A Secretaria do Tesouro Nacional será a responsável por iniciar o processo de atualização decorrente de investimentos no imóvel. O controle será realizado mensalmente e irá incluir todos os imóveis da União.
5	Homologação	Apesar de haver Instrução Normativa que prescreve a utilização de nota técnica, nem sempre isso é respeitado pelos técnicos das superintendências.	A utilização de instrumentos estranhos para encaminhar a avaliação externa para a homologação por parte do superintendente acaba suprimindo informações importantes que devem embasar a tomada de decisão.	x											Criação de um modelo que demande determinadas informações a serem preenchidas para que o processo de avaliação seja encaminhado no sistema. Dessa forma, o técnico da Caracterização irá elaborar a peça com determinadas informações imprescindíveis para a tomada de decisão por parte do superintendente.	Médio	Médio	Aprovado	
6	Mensuração de valor de imóveis incorporados	Alguns métodos de avaliação de imóveis apresentam valor único para totalizar a benfeitoria e o terreno.	O Sistema exige que sejam inseridos os valores separados, definindo o que é terreno e o que é benfeitoria. Se a avaliação realizada não levar isso em consideração, será necessária a realização de uma nova avaliação para fazer essa separação.	x										x	- Obrigar, através da nova IN, que sejam informados nas avaliações: a) vida útil; b) idade real; c) padrão de acabamento de CUB; d) estado de conservação ROSS-HEIDECHE. Dessa forma, será possível o cálculo pontual da depreciação, e, indiretamente, o cálculo da idade aparente e o monitoramento da depreciação remota pelo novo sistema, por meio da parábola de Kuentzle.	Médio	Médio	Aprovado	Tal procedimento deve ser aplicado também para a homologação, de modo a especificar nos próximos contratos a necessidade dessa exigência que excede à NBR. Assim, espera-se que se evitem pedidos de pelos contratados ao alegarem que estão de acordo somente com a norma.



Relatório de análise de melhorias nos processos e sistemas

Apresentação e priorização das
oportunidades de melhoria

OUTUBRO DE 2015



TOTVS

Oportunidades de Melhoria

Dinâmica

1. Apresentação das oportunidades de Melhoria.
2. Validação conforme abaixo:
 - **Aprovado:** Será considerada para a implantação do novo processo (Serviços S7 e S8).
 - **Reprovado:** Não será considerada.
 - **Em avaliação:** Melhorias em análise pela equipe do projeto.

Nome da melhoria

Problema Identificado	Melhoria Proposta
Indicador do processo: Análises realizadas naquele Órgão	Esforço: Análises realizadas naquele Órgão
Categoria: Análises realizadas naquele Órgão	Benefício: Análises realizadas naquele Órgão

Status

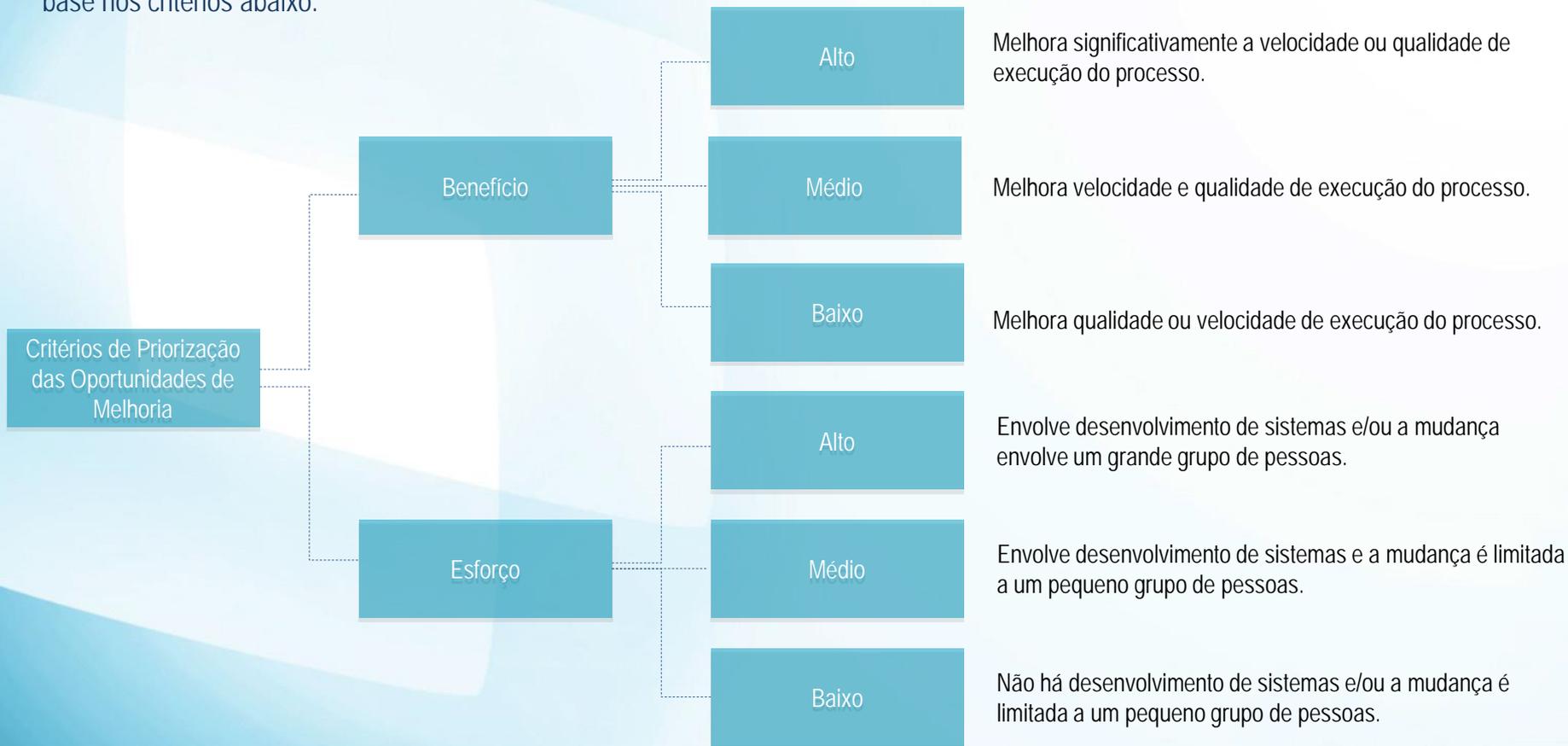
Aprovada
 Reprovada
 Em avaliação

Status

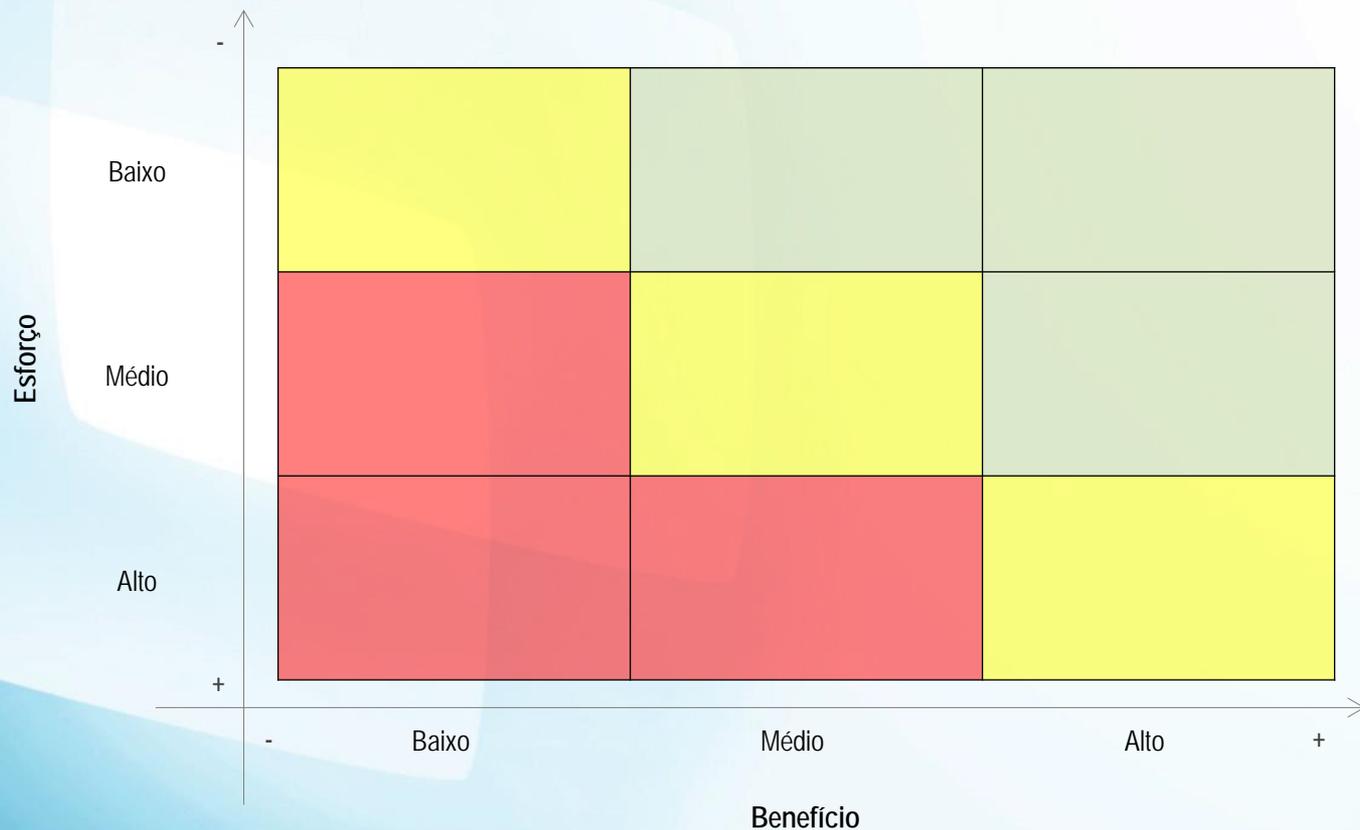
- Aprovada
 Reprovada



A priorização das melhorias foi feita considerando o *Esforço* e *Benefício* obtidos com sua implantação. Esta categorização foi feita, com base nos critérios abaixo:



A definição dos *Níveis de atividade* das oportunidades de melhoria seguiu a matriz abaixo e indica a relação esforço x benefício:



Legenda

Alta	Verde
Média	Amarelo
Baixa	Vermelho

Processo:

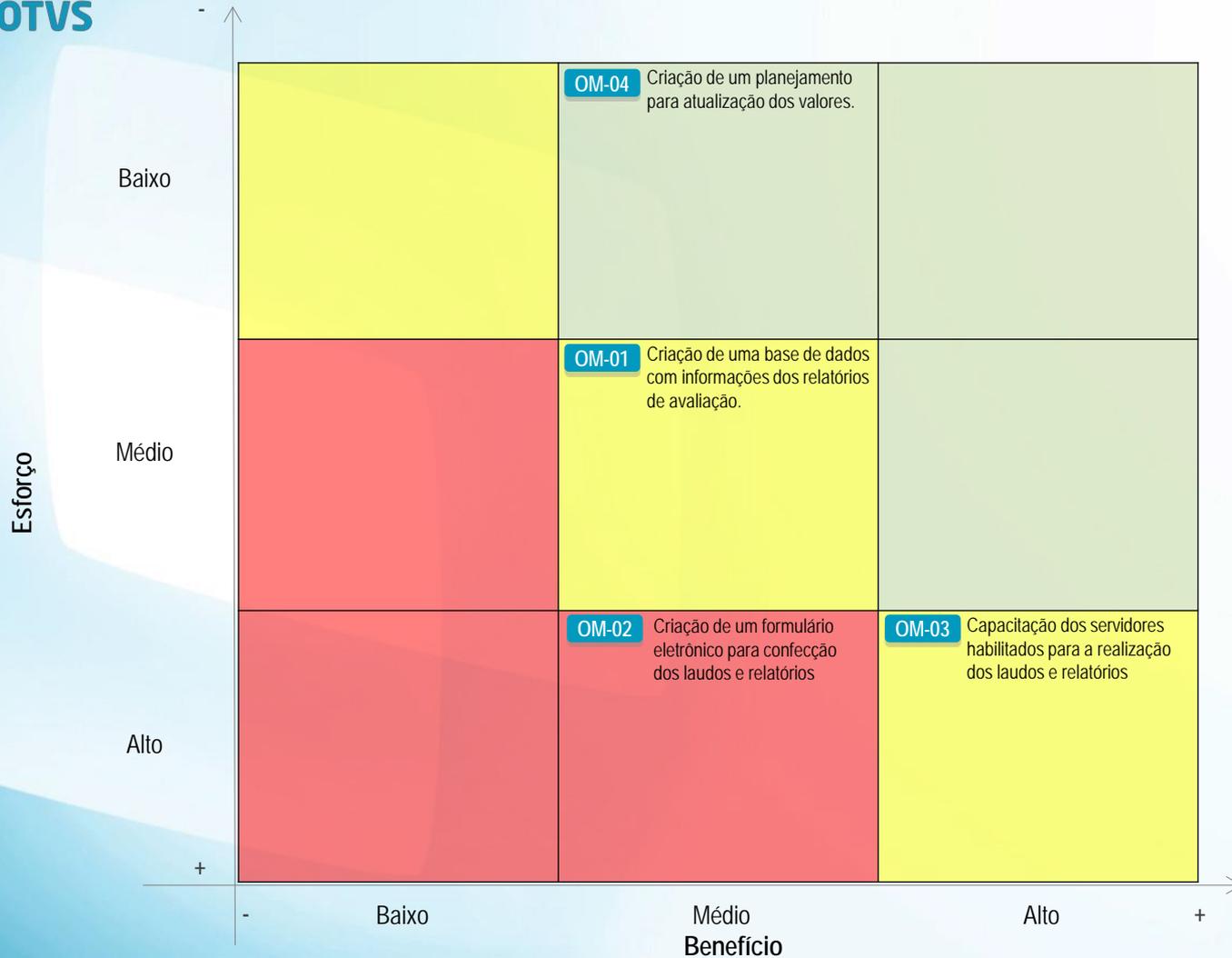
Avaliar Imóveis

Total de melhorias:

04 melhorias, sendo 75% de processo e 25% de sistemas

Nível de atratividade:

25 % de melhorias com Alta atratividade
50 % de melhorias com Média atratividade
25 % de melhorias com Baixa atratividade



Problema identificado

Ausência de um banco de dados de informações utilizadas para se realizar as informações.

Etapa: Mensuração de valor de imóveis incorporados

Benefício: Médio

Esforço: Médio

1

Melhoria Proposta

Criação de uma base de dados a ser alimentada pelas superintendências com informações utilizadas para elaboração dos laudos e relatórios de avaliação.

Status

Aprovada

Reprovada



Problema identificado

Ausência de uma padronização dos documentos utilizados para realização de laudos e relatórios de avaliação.

Etapa: Mensuração de valor de imóveis incorporados

Benefício: Médio

Esforço: Alto

2

Melhoria Proposta

Criação de um formulário para utilização na realização dos Laudos e relatórios de avaliação. A partir desse formulário, seria gerado o documento de avaliação e também se alimentaria a base de dados citada na OM-01.

Status

Aprovada

Reprovada



Problema identificado

Desnívelamento de competências dos avaliadores entre as superintendências.

Etapa: Mensuração de valor de imóveis incorporados

Benefício: Alto

Esforço: Alto

3

Melhoria Proposta

Realização de capacitações para que os servidores estejam aptos a realizar as mensurações.

Análise dos recursos humanos disponíveis em cada unidade e verificar se o quantitativo está adequado para uma correta realização dos trabalhos.

Status

Aprovada

Reprovada



Problema identificado

Avaliações realizadas em períodos irregulares, muitas vezes sob demanda de órgãos de controle.

Etapa: Atualizar valor dos imóveis cadastrados

Benefício: Médio

Esforço: Baixo

4

Melhoria Proposta

Criação de um calendário anual de atualização dos valores dos imóveis. Com isso, espera-se que se tenha uma utilização mais eficiente da mão de obra das superintendências e se utilize uma metodologia padronizada para se atualizar os valores em cada superintendência.

Status

Aprovada

Reprovada





Obrigado

