	Instrução de Trabalho - IT	Coordenação EPROC	

Processo **Identificar Imóveis e Conjuntos Habitacionais Cohab**			
Versão 01/2026	Data de Emissão 30/06/26	Macroprocesso (Governo de SC)	Macroprocesso (COHAB)

1. INFORMAÇÕES DO PROCESSO

1.1 Objetivo do Processo

Identificar com precisão imóveis e conjuntos habitacionais sob responsabilidade da COHAB, mudanças de nomenclatura de ruas e ausência de matrícula atualizada — a fim de subsidiar a GCR e demais áreas (jurídico, prefeituras) na resolução de demandas como emissão de termo de quitação, regularização de transferência de áreas, cobrança de débitos tributários e instrução de processos judiciais de usucapião ou administrativos de usucapião e retificação de terrenos.

1.2 Informações Complementares

1.3 Características do Processo

1.3.1 Tipo de Processo:

☐ Processo Gerencial ☐ Processo Finalístico ☒ Processo Suporte

1.3.2 Tipo de Tramitação:

☐ Setorial ☒ Intersetorial ☒ Intragovernamental ☐ Interinstitucional

Pág. 01 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

1.4 Responsável

CARGO	SETOR	TELEFONE	E-MAIL
Gerente	AIO		

1.5 Interessados (Destinatário - Cliente)

- GCR (principal solicitante interno)
- Jurídico
- Prefeituras municipais
- Mutuário/terceiros (demandante externo)
- Tabelionatos/Cartórios de Registro de Imóveis

1.6 Atores Envolvidos

- GCR (principal solicitante interno)
- Demandante (pode ser GCR, Jurídico, Prefeitura, mutuário/terceiro, protocolo)
- AIO

1.7 Recursos tecnológicos (sistemas e integrações)

1.7.1 O fluxo do processo se dá em qual sistema?

☐ SGPe ☒ Híbrido (SGPE + outros) ☒ Somente em outro sistema

1.7.2 Relação de sistemas na execução do processo

Sistema principal (fluxo do processo)	Sistemas auxiliares
Intranet	Cadastro imobiliário municipal
SCCI (Sistema de Controle de Crédito Imobiliário)	Google Maps
	Arquivos físicos e Digitais

1.8 Parâmetros SGPe

Classe		Assunto		Controle de acesso (sigilo)

Pág. 02 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

1.9 Legislação, normativas e outras referências

1.10 Indicadores de performance

Indicador	Métrica	Periodicidade de Análise
N/A		

1.11 Definições

- SCCI (Sistema de Controle de Crédito Imobiliário)
- GCR (Gerência de Crédito e Regularização)
- AIO (Assessoria de Imóveis e Obras) / GAT (Gerência de Apoio Técnico)
- INTRANET (Sistema interno de dados)

Pág. 03 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

2. DIAGRAMA DO PROCESSO

O Diagrama do processo pode ser visualizado no link**:**

https://modeler.camunda.io/share/339cb35f-6d49-459a-a115-eda1adff3056

Pág. 04 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

3. RELAÇÃO DAS ATIVIDADES

DEMANDANTE

1. **Encaminhar demanda** (SGPE, E-mail ou WhatsApp)

   O processo é iniciado a partir de uma demanda de identificação de imóvel ou conjunto habitacional da Cohab. A solicitação pode ter origem em notificação de débito municipal, execução fiscal, protocolo interno, demanda da GCR, da área jurídica, de comercialização, ou diretamente de um mutuário/terceiro.

   O demandante encaminha a solicitação de identificação à AIO, podendo o registro ocorrer via SGPE, e-mail ou WhatsApp, a depender da origem da demanda.

AIO

2. **Identificar Informações do Imóvel**

   Realizar identificação básica do imóvel a partir dos dados informados na demanda, buscando localizar, no mínimo, Município, Conjunto, Quadra e Lote. Quando os dados fornecidos são insuficientes, a AIO busca complementar a identificação com sobrenomes da família, endereço ou outras informações eventualmente disponíveis.

2.1. Identificar mutuário

Após o recebimento da solicitação, a Cohab identifica o mutuário por meio da consulta aos sistemas e documentos apresentados. São verificados dados como nome, CPF, endereço do imóvel e número do contrato, com o objetivo de localizar o cadastro correspondente e confirmar a titularidade atual do imóvel que será objeto da analise.

3. **Consultar sistema Intranet**

Consultar o Sistema de Controle de Crédito Imobiliário (SCCI) para cruzar os dados do mutuário/contrato e tentar localizar o imóvel correspondente à demanda

Pág. 05 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

4. Tomar providência

A partir da identificação básica e da consulta ao SCCI, a AIO avalia se o imóvel foi ou não localizado.

- Se **imóvel encontrado**, segue para a **atividade 11**.
- Se **imóvel não for encontrado**, segue para a **atividade 5**.

5. Iniciar análise técnica

Quando o imóvel não é localizado com os dados e sistemas iniciais, a AIO dá início à análise técnica aprofundada. Esta atividade corresponde também ao ponto de entrada do subprocesso quando acionado diretamente pela GCR, conforme previsto na atividade "3. Identificar imóveis e conjuntos habitacionais Cohab" da IT de Emitir Termo de Quitação.

A análise técnica é realizada por meio de quatro frentes de pesquisa, que podem ocorrer simultaneamente e em qualquer combinação, a depender do caso.

6. Solicitar o cadastro imobiliário da Prefeitura municipal

A AIO cruza as informações obtidas nas diferentes fontes (sistemas internos, prefeitura, documentação física) para subsidiar a identificação.

7. Cruzar Dados

A AIO cruza as informações obtidas nas diferentes fontes (sistemas internos, prefeitura, documentação física) para subsidiar a identificação.

8. Executar Georreferenciamento

A AIO utiliza coordenadas geográficas e pontos de referência de retificações anteriores, quando disponíveis, para localizar espacialmente o imóvel.

9. Consultar arquivos físicos

A AIO consulta plantas, projetos digitalizados e documentação histórica do conjunto habitacional para auxiliar na identificação.

10. Analisar dados obtidos

Pág. 06 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

Concluídas as pesquisas, a AIO analisa o conjunto de dados obtidos para verificar se são suficientes para a identificação do imóvel.

Se **dados insuficientes**, o processo é finalizado com a devolutiva ao demandante solicitando complementação das informações.

Se **dados suficientes**, segue para a **atividade 11**.

11. Verificar existência de Divergências

Verifica se há divergência entre os dados constantes nos sistemas internos (quadra/lote) e os dados das fontes externas consultadas (prefeitura, cartório), considerando que é comum a ocorrência de mudanças de nomenclatura de bairro, renumeração ou descrições de áreas desatualizadas. Também pode ocorrer modificações nas comarcas de registro imobiliário.

Se **houver divergências**, segue para a **atividade 12**.
Se **não houver divergências**, segue para a **atividade 13**.

12. Atualizar a base de dados

Identificada divergência, a AIO atualiza a base de dados interna com a informação correta.

13. Consolidar Diagnóstico

Consolidar o diagnóstico da identificação realizada, reunindo as informações obtidas ao longo da análise técnica.

14. Analisar necessidade de manifestação técnica

A AIO avalia se a resposta ao demandante exige a elaboração de manifestação técnica formal ou se pode ser respondida de forma simples.

Se **houver necessidade de manifestação técnica**, segue para a **atividade 15**.
Se **não houver necessidade**, segue para a **atividade 16**.

Pág. 07 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

15. Elaborar Manifestação Técnica

A AIO elabora a manifestação técnica formal, documentando a identificação realizada.

16. Encaminhar Resposta ao Demandante

A AIO encaminha a resposta ao demandante, pelo mesmo canal de entrada da solicitação, em regra.

Solicitação de Identificação de Imóveis e Conjuntos Habitacionais realizada

Pág. 08 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

4. PRIVACIDADE DE DADOS

4.1 Existem Dados Pessoais no Processo de Negócio?

☒ Sim ☐ Não

4.2 Existem exceções de aplicação da LGPD para o processo de negócio?

Processo relacionado com:	Seleção
a) Segurança Pública	☐
b) Defesa Nacional	☐
c) Segurança do Estado	☐
d) Atividades de Investigação e Repressão de Infrações Penais	☐

Fonte: LGPD

4.3 Dados Pessoais são sensíveis?

☐ Sim ☐ Não

4.4 Os dados Sensíveis estão relacionados:

Tipo de Relação	Seleção
Origem racial ou étnica.	☐
Convicção religiosa.	☐
Opinião política.	☐
Filiação a sindicato ou a organização de caráter religioso.	☐
Filosófico ou político	☐
Saúde ou à vida sexual	☐
Genéticos ou biométricos	☐

Fonte: LGPD

4.5 Qual base legal está relacionada com a utilização dos dados?

Base Legal LGPD	Seleção
Consentimento	☐
Cumprimento de obrigação legal ou regulatória	☐
Execução de políticas públicas	☐
Realização de estudos por órgão de pesquisa	☐
Execução ou criação de contrato	☐
Exercício regular de direitos	☐
Proteção da vida	☐
Tutela da saúde	☐
Legítimo interesse	☐
Proteção do crédito	☐

Fonte: LGPD

4.6 Quais são os Dados Pessoais:

Dados Pessoais	Dados Sensíveis
Nome	
CPF	
Endereço	

Fonte: Elaborado pelo Especialista.

Pág. 09 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

4.7 Dados são anonimizados no processo de negócio?

□ Sim X Não

5. RELAÇÃO DE DOCUMENTOS

5.1 Os documentos do processo são produzidos no Setor ou recebidos/custodiados no setor?

X Produzido no Setor X Existe documento recebido(fonte externa)

5.2 Relação dos documentos anexados ao processo:

SGPE		PLANO DE CLASSIFICAÇÃO DE DOCUMENTO - PCD	
Código	**Tipo de documento**	**Código PCD**	**Descritor**

Fonte: Elaborado pelo Especialista.

5.3 Os documentos são inseridos no sistema/processo administrativo seguindo a ordem dos eventos (ordem de inserção por meio de um fluxo estabelecido)?

□ Sim □ Não

6. ANÁLISE DA CLASSIFICAÇÃO E DA TEMPORALIDADE DOS DOCUMENTOS

6.1 Existe plano de classificação e tabela de temporalidade para os documentos no órgão?

□ Sim X Não

6.2 Todos os documentos no processo estão no plano de classificação e na tabela de temporalidade?

□ Sim X Não

6.3 Os documentos no processo estão no plano de classificação e na tabela de temporalidade da atividade-meio ou da atividade-fim?

□ Atividade-meio □ Atividade-fim X Não estão previstos

6.4 Relação de documento e a temporalidade corrente, intermediário, destinação:

SGPE	PLANO DE CLASSIFICAÇÃO DE DOCUMENTOS	TEMPORALIDADE DOS DOCUMENTOS

Pág. 10 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

Código	Tipo de Documento	Código PCD	Descritor	Corrente	Intermediário	Destinação (eliminação ou guarda permanente)
Total			**Temporalidade total do processo:**			

Fonte: Elaborado pelo Especialista.

7. HISTÓRICO DE REVISÕES

Versão nº	*Responsável pela elaboração da IT*	*Data*	*Síntese da Revisão*
01/2026	Geovane Maria Cazella Paloma Maria Santos João Vitor Junco Fernando Lengler	05/08/2026	Primeira versão do processo **Identificar Imóveis e Conjuntos Habitacionais**

Pág. 11 de 11 - Documento assinado digitalmente. Para conferência, acesse o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo SEPLAN 00000574/2026 e o código 96EDS36U.

Assinaturas do documento

Código para verificação: **96EDS36U**

Este documento foi assinado digitalmente pelos seguintes signatários nas datas indicadas:

MARCOS DANIEL DA CUNHA (CPF: 005.XXX.059-XX) em 13/10/2026 às 10:17:28
Emitido por: "SGP-e", emitido em 19/08/2021 - 15:10:41 e válido até 19/08/2121 - 15:10:41.
(Assinatura do sistema)

Para verificar a autenticidade desta cópia, acesse o link https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo/conferencia-documento/U0VQTEFOXzM3NDA1XzAwMDAwNTc0XzU4MF8yMDI2Xzk2RURTMzZV ou o site https://portal.sgpe.sea.sc.gov.br/portal-externo e informe o processo **SEPLAN 00000574/2026** e o código **96EDS36U** ou aponte a câmera para o QR Code presente nesta página para realizar a conferência.