

PONTE

Estruturação de Projetos

Regularização Fundiária, Segurança Jurídica e Desenvolvimento Local

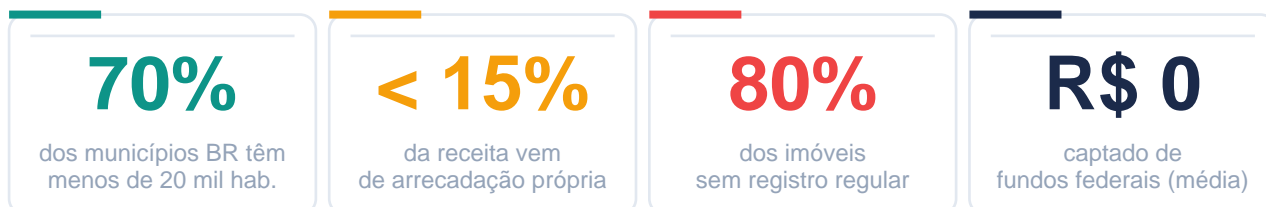
Soluções integradas para municípios
com menos de 20 mil habitantes

SUMÁRIO

01	O Desafio dos Pequenos Municípios	3
02	A Ponte Estruturação de Projetos	4
03	REURB: O Motor do Desenvolvimento	5
04	Fontes de Recursos Federais e Estaduais	6
05	Segurança Jurídica e Defesa Patrimonial	7
06	Impacto Socioeconômico para o Cidadão	8
07	Cronograma e Metas Contratuais	9
08	Tecnologia USE-REURB	10
09	USECO2: ESG como Motor de Desenvolvimento	11
10	Próximos Passos	12

01 — O DESAFIO DOS PEQUENOS MUNICÍPIOS

Municípios com menos de 20 mil habitantes enfrentam um paradoxo: possuem território, recursos naturais e potencial de desenvolvimento, mas carecem da estrutura técnica e administrativa para transformar esse patrimônio em políticas públicas efetivas e receita própria.



OS TRÊS GARGALOS CRÍTICOS

1 Irregularidade Fundiária Massiva

A maioria dos imóveis urbanos e rurais não possui registro adequado. Isso impede a cobrança justa de IPTU, inviabiliza financiamentos habitacionais e trava o acesso a programas federais como o Minha Casa Minha Vida e o Programa Nacional de Regularização Fundiária.

2 Ausência de Capacidade Técnica

Equipes enxutas, sem geógrafos, advogados fundiários ou analistas de SIG. O resultado é um cadastro imobiliário desatualizado, plantas cartográficas inexistentes e total dependência de consultorias externas para qualquer ação estruturante.

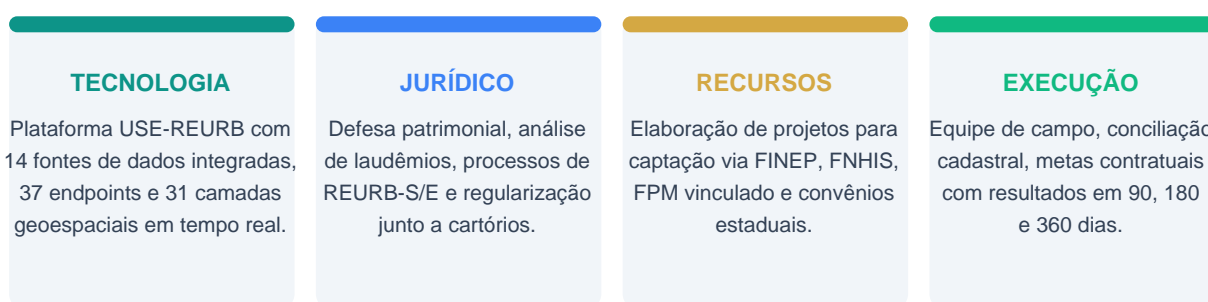
3 Perda de Receita e Oportunidades

Sem cadastro confiável, o município não consegue: cobrar IPTU justo, acessar convênios federais que exigem regularidade fundiária, defender seu patrimônio público em ações judiciais, nem atrair investimentos privados que exigem segurança jurídica.

02 — A PONTE ESTRUTURAÇÃO DE PROJETOS

A Ponte é uma empresa especializada em estruturar projetos de regularização fundiária e gestão patrimonial para municípios de pequeno porte. Nosso diferencial está em combinar tecnologia geoespacial própria, expertise jurídica fundiária e capacidade de captação de recursos — entregando não apenas diagnóstico, mas execução completa com metas contratuais.

NOSSOS PILARES DE ATUAÇÃO



FLUXO DE TRABALHO



Resultado para o Prefeito: Ao contratar a Ponte, o município ganha um parceiro que assume responsabilidade contratual pelos resultados. Não vendemos relatórios — entregamos imóveis regularizados, receita nova e projetos aprovados.

03 — REURB: O MOTOR DO DESENVOLVIMENTO

A Regularização Fundiária Urbana (REURB), instituída pela Lei 13.465/2017, é o instrumento mais poderoso que um município de pequeno porte possui para transformar sua realidade fiscal e social. Quando bem executada, a REURB gera um círculo virtuoso de desenvolvimento.

MODALIDADES

REURB-S (Social)	REURB-E (Específica)
Para famílias de baixa renda (até 5 SM). A Prefeitura conduz o processo sem custo para o morador. Gratuidade de registros em cartório.	Para demais ocupantes. O beneficiário arca com os custos, mas a Prefeitura facilita o processo administrativo. Gera receita direta ao município.

IMPACTOS DIRETOS DA REURB

1 Ampliação da Base de IPTU

Imóveis regularizados passam a integrar o cadastro fiscal. Estimativa: aumento de 30-50% na base tributável em 24 meses.

2 Acesso a Crédito Habitacional

Famílias com título de propriedade podem acessar financiamento bancário, FGTS e programas habitacionais federais.

3 Valorização Imobiliária

A regularização valoriza o imóvel em 30-60%, aquecendo a economia local e gerando ITBI nas transferências futuras.

4 Segurança Jurídica

Elimina conflitos de posse, reduz ações judiciais e protege tanto o cidadão quanto o patrimônio público municipal.

04 — FONTES DE RECURSOS FEDERAIS E ESTADUAIS

Um dos maiores desafios dos pequenos municípios é acessar recursos que já existem nos orçamentos federal e estadual. A Ponte elabora os projetos necessários para captação, desde a concepção até a prestação de contas.

FONTE	PROGRAMA	APLICAÇÃO	VALOR REF.
Federal	FNHIS	Regularização fundiária e melhoria habitacional	R\$ 500 mil a R\$ 2 milhões
Federal	FINEP/FNDCT	Inovação em gestão territorial (P&D)	R\$ 1 a 5 milhões
Federal	Minha Casa Minha Vida	Habitação de interesse social (HIS)	Var. por unidade
Federal	PAC Seleções	Infraestrutura urbana em áreas regularizadas	R\$ 1 a 10 milhões
Estadual	Convênios REURB	Apoio técnico e financeiro para regularização	R\$ 200 a 800 mil
Próprio	IPTU ampliado	Receita própria com novos imóveis no cadastro	+30-50% da base atual

COMO A PONTE ATUA NA CAPTAÇÃO

1 Diagnóstico de Elegibilidade

Analisamos quais programas federais e estaduais o município pode acessar com base na sua situação cadastral e fundiária atual.

2 Elaboração de Projetos

Redigimos propostas completas com plantão de valores, estudos de viabilidade, cronograma físico-financeiro e toda documentação exigida.

3 Submissão e Acompanhamento

Submetemos nos portais oficiais (Transferegov, Plataforma +Brasil) e acompanhamos até a liberação dos recursos.

4 Execução e Prestação de Contas

Apoiamos a execução do projeto e a prestação de contas para evitar devolução de recursos.

05 — SEGURANÇA JURÍDICA E DEFESA PATRIMONIAL

A regularização fundiária não é apenas uma questão administrativa — é uma questão de segurança jurídica para o município e seus cidadãos. Sem ela, o patrimônio público fica vulnerável a invasões, grilagem e perdas judiciais.

O QUE A PONTE ENTREGA EM SEGURANÇA JURÍDICA

1 Conciliação Cadastral IPTU x Cartório

Cruzamento automatizado entre a base de IPTU da Prefeitura e registros de cartórios (laudêmios, matrículas, certidões). No caso de Mamanguape, cruzamos 10.052 imóveis do IPTU com 1.913 laudêmios, alcançando 66,7% de conciliação automática.

2 Mapeamento de Riscos Jurídicos

Classificação automática por nível de risco: execuções fiscais ativas, processos judiciais em curso, áreas em conflito fundiário, imóveis em áreas de preservação permanente (APP) e terras indígenas.

3 Defesa em Ações Judiciais

Suporte técnico para defesa do patrimônio municipal em ações de usucapião, reintegração de posse e execuções fiscais. Geração de laudos georreferenciados com valor probatório.

4 Regularização de Laudêmios e Foros

Identificação e resolução de pendências com foros patronais (ex: Cia de Tecidos Rio Tinto, Irmãos Lundgren), desbloqueando a regularização de milhares de imóveis.

“Um município sem cadastro fundiário confiável é como uma empresa sem balanço patrimonial: não sabe o que tem, não sabe o que deve, e não consegue planejar o futuro.”

06 — IMPACTO SOCIOECONÔMICO PARA O CIDADÃO

A regularização fundiária não beneficia apenas a Prefeitura. Seus efeitos multiplicadores atingem diretamente a vida do cidadão e a economia local, criando um ciclo virtuoso de desenvolvimento sustentável.

CÍRCULO VIRTUOSO DA REGULARIZAÇÃO



BENEFÍCIOS PARA A POPULAÇÃO

1 Políticas Públicas Perenes

Com cadastro regularizado, o município pode implementar políticas de longo prazo: plano diretor, zoneamento urbano, programas habitacionais, e infraestrutura planejada. Estas políticas sobrevivem à troca de gestão porque estão ancoradas em dados concretos.

2 Geração de Empregos

O processo de regularização gera empregos diretos (topografia, engenharia, cartoraria, advocacia) e indiretos (construção civil, comércio de materiais). Em municípios pequenos, estima-se 15-30 empregos diretos por ciclo de REURB.

3 Economia Local Aquecida

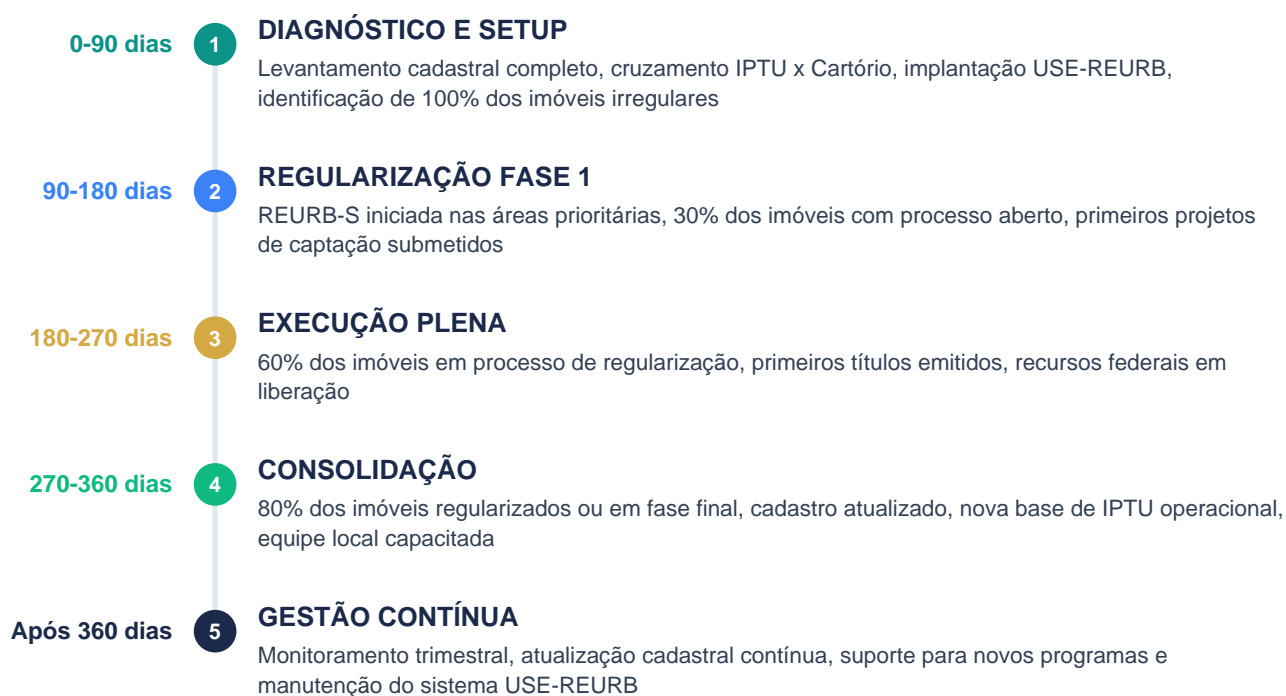
Imóveis regularizados podem ser vendidos, alugados e financiados. O crédito habitacional injetado na economia local movimenta construção civil, comércio e serviços. Estimativa: R\$ 3-5 de movimentação para cada R\$ 1 de regularização.

4 Dignidade e Cidadania

O título de propriedade é mais que um documento — é a garantia de que a família não será despejada, pode deixar herança para os filhos e participa plenamente da vida econômica do município.

07 — CRONOGRAMA E METAS CONTRATUAIS

Diferente de consultorias tradicionais que entregam apenas relatórios, a Ponte assume metas contratuais com prazos definidos. Cada fase tem entregas mensuráveis e verificáveis pelo município.

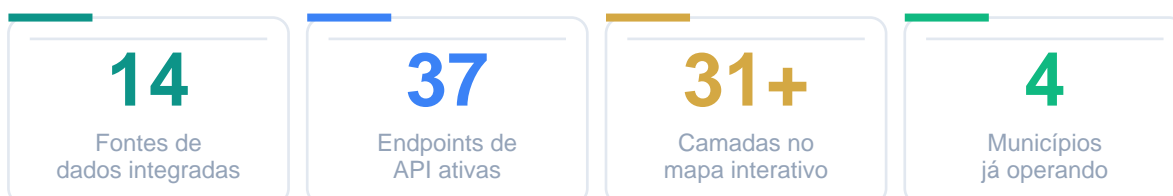


METAS MÍNIMAS GARANTIDAS

PRAZO	META	INDICADOR
90 dias	100% dos imóveis mapeados	Nº de imóveis no sistema
180 dias	30% com REURB iniciada	Processos administrativos abertos
360 dias	80% regularizados	Títulos emitidos + processos em curso
360 dias	1+ projeto federal aprovado	Valor captado em R\$

08 — TECNOLOGIA USE-REURB

O USE-REURB é a plataforma geoespacial desenvolvida pela Ponte para dar suporte tecnológico completo ao processo de regularização fundiária. Diferente de softwares genéricos, foi projetado especificamente para a realidade dos municípios brasileiros.



CAMADAS DE DADOS INTEGRADAS

CATEGORIA	DADOS	FONTE
Cadastral	IPTU, Inscrições, Logradouros	Prefeitura
Cartório	Laudêmios, Matrículas, Certidões	CRI / SPU
Ambiental	CAR, APPs, Reserva Legal, Hidrografia	SICAR / ANA
Judicial	Processos, Execuções Fiscais	TJPB / TJPE
Geodésico	Marcos geodésicos, CNEFE	IBGE
Edificações	Google Open Buildings (IA)	Google Research
Territorial	Limite municipal, Sub-bacias, Setores	IBGE / ANA

PRECISÃO DO SISTEMA

O USE-REURB utiliza fuzzy matching para conciliação cadastral. Taxa de acerto automático: 66,7% (score acima de 85). Precisão dos matches automáticos: 95-98%. Registros que exigem revisão humana: 19,2%. A classificação de risco usa regras determinísticas (não machine learning), garantindo rastreabilidade total das decisões.

09 — USECO2: ESG COMO MOTOR DE DESENVOLVIMENTO

A Ponte Estruturação de Projetos conta com a **USECO2** como parceira estratégica para incorporar práticas ESG (Ambiental, Social e Governança) à gestão municipal. Mais do que um selo de sustentabilidade, ESG é um mecanismo de fortalecimento institucional que transforma discurso em legado — gerando eficiência, credibilidade e novas fontes de receita.

E AMBIENTAL	S SOCIAL	G GOVERNANÇA
Reflorestamento, energia limpa, gestão de resíduos, créditos de carbono, justiça climática	Regularização fundiária, habitação digna, empregos locais, participação cidadã, inclusão	Transparência, métricas de resultado, prestação de contas, modernização administrativa

O QUE A USECO2 ENTREGA AO MUNICÍPIO

1 Eficiência nos Serviços Públicos

Projetos ESG que reduzem custos operacionais: economia de energia, gestão inteligente de resíduos, modernização administrativa e uso racional de recursos. A redução de despesas amplia a capacidade de investimento do município.

2 Novas Fontes de Receita com Carbono

Projetos de reflorestamento, energia limpa e gestão de resíduos que transformam ações ambientais em créditos de carbono comercializáveis. A descarbonização e a justiça climática fortalecem o caixa municipal e a imagem institucional.

3 Acesso a Fundos Climáticos

A USECO2, em parceria com a Ponte, posiciona o município para acessar editais, financiamentos e fundos climáticos nacionais e internacionais — recursos que exigem comprometimento ESG comprovado para liberação.

4 Governança e Credibilidade

Adoção de boas práticas de transparência, métricas de resultado e participação cidadã que fortalecem a confiança da população e atraem parcerias. Municípios que demonstram compromisso com metas ESG conquistam credibilidade junto a investidores, órgãos financiadores e à sociedade civil.

PONTE + USECO2: Regularização fundiária + ESG = cidade eficiente, justa e economicamente sustentável. O município ganha segurança jurídica, novas receitas e legitimidade para políticas públicas perenes.

10 — PRÓXIMOS PASSOS

Iniciar a parceria com a Ponte é simples. O processo foi desenhado para respeitar o ritmo e as limitações administrativas dos pequenos municípios.

1 REUNIÃO INICIAL

Apresentação do sistema USE-REURB ao prefeito e equipe técnica. Demonstração ao vivo com dados públicos do município. Sem custo e sem compromisso.

2 DIAGNÓSTICO GRATUITO

Levantamento preliminar da situação fundiária do município usando dados públicos disponíveis (IPTU, CAR, IBGE). Relatório executivo em 15 dias.

3 PROPOSTA COMERCIAL

Com base no diagnóstico, apresentamos proposta com escopo, cronograma, metas contratuais e investimento. Modelos flexíveis: por imóvel, por fase ou global.

4 CONTRATAÇÃO E INÍCIO

Assinatura do contrato via processo licitatório (dispensa para valores até R\$ 100 mil ou inexigibilidade por notória especialização). Início imediato da Fase 1.

AGENDE UMA APRESENTAÇÃO

Entre em contato e conheça como a Ponte pode transformar a gestão fundiária do seu município em resultados concretos.

diretoria.ponte.projetos@gmail.com