


•  TERRENO PARADO CUSTA



# Pague imposto e perca rendimento

Em 2026, terreno vazio sangra no IPTU + custo de oportunidade.

 FGV IBRE

1

IPTU INVISÍVEL

# Pague IPTU sem usar

O IPTU é calculado por **valor venal × alíquota** (regra municipal). Em capitais como São Paulo, **terreno não edificado** pode pagar **1,5% do valor venal**. Exemplo (didático): terreno de **300 m<sup>2</sup>** com valor venal de **R\$ 2.352,06/m<sup>2</sup>** → **R\$ 705.618** de base. Com alíquota de **1,5%**, isso dá **R\$ 10.584/ano** (≈ **R\$ 882/mês**) só pra “existir”. Na prática, o “IPTU médio por m<sup>2</sup>” vira uma conta: **alíquota × valor venal do m<sup>2</sup>**. Com o mesmo exemplo: **1,5% × R\$ 2.352,06 = R\$ 35,28/m<sup>2</sup>/ano**. E isso sem contar taxas, manutenção básica e risco de autuações/limpeza. Fontes: cálculo do IPTU (Prefeitura de SP) + valor de referência de terreno 2026 (Gestão Urbana SP).

2

CUSTO DE OPORTUNIDADE

# Deixe de render no CDI


Enquanto o terreno fica parado, o dinheiro “preso” nele deixa de render. Em abril/2026, o **CDI anualizado está em ~14,70% a.a.** No exemplo do terreno de **R\$ 705.618**, isso equivale a **~R\$ 103.726/ano** de rendimento bruto que você não captura. Ou seja: **IPTU (≈ R\$ 10,6 mil/ano)** é só a parte visível. A parte maior é o **custo de oportunidade**: dinheiro imobilizado sem fluxo. E ainda tem fricção: cartório, corretagem, tempo de venda e liquidez baixa. Fonte: CDI anualizado (Trading Economics, abr/2026).

3

VALORIZAÇÃO X REALIDADE

# Perda real pode existir

“Terreno sempre valoriza” é meia-verdade: depende do índice e do ciclo. O **IGP-M** (muito usado como referência em contratos) está em **-1,83% em 12 meses** (mar/2026). Isso significa que, em termos desse índice, o “preço” pode estar andando de lado — enquanto o **IPTU continua**. Mesmo quando há valorização nominal, você pode ter **valorização insuficiente** para cobrir: **IPTU + custo de oportunidade + tempo sem renda**. Comparativo rápido (exemplo): **~R\$ 10,6 mil/ano** de IPTU + **~R\$ 103,7 mil/ano** de oportunidade = **~R\$ 114 mil/ano** de “custo total”. Se o terreno não valorizar acima disso (ou não gerar renda), você está pagando para esperar. Fonte: IGP-M 12 meses (FGV IBRE, mar/2026).

The background features three coins in motion against a dark background. One coin is in the foreground, slightly blurred, as if it has just landed or is about to. Another coin is in the middle ground, also blurred. A third coin is in the background, showing its reverse side with a map of Brazil. A small yellow sun icon is positioned near the center of the coins.

# Ative renda no terreno

Atendemos todo o Brasil

[Simular Minha Renda Solar](#)