

TERRENO PARADO CUSTA

# Pague + perca renda todo ano

O terreno vazio cobra imposto e “come” seu juros composto.  
Prefeitura de São Paulo – Secretaria Municipal da Fazenda



1 IPTU NA PRÁTICA

# Pague IPTU mesmo sem uso

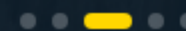
O IPTU é calculado sobre o **valor venal** (estimativa municipal do imóvel). Em cidades como **São Paulo**, terreno não edificado pode pagar **alíquota maior** (ex.: 1,5% do valor venal). E há regra explícita: **terrenos desocupados > 500 m<sup>2</sup>** podem ter **aumento maior**. Pra visualizar: se o terreno "vale" **R\$ 300.000** no cadastro, **1,5%/ano = R\$ 4.500/ano** ( $\approx$  **R\$ 375/mês**) só de imposto. E isso é antes de qualquer custo com limpeza, muro, capina e taxas locais.



2 CUSTO DE OPORTUNIDADE

# Deixe de render juros altos

Em 2026, a **Selic** está em **14,75% a.a.** (patamar vigente desde janeiro/2026). Isso muda o jogo: capital parado vira "perda invisível". Exemplo simples: se o terreno equivale a **R\$ 300.000**, o custo de oportunidade bruto na Selic é **R\$ 44.250/ano**. Agora some o IPTU do exemplo (**R\$ 4.500/ano**): a conta psicológica vira **R\$ 48.750/ano** em "dinheiro que não aparece". E o pior: sem fluxo, você não reinveste e não acelera o patrimônio.



3 VALORIZAÇÃO REAL

# Compare valorização com inflação

“Ah, mas terreno valoriza”... nem sempre **acima da inflação**. Em março/2026, o IGP-M acumulado em 12 meses estava em **-1,83%**. Ao mesmo tempo, o **Índice FipeZAP** apontou alta de **6,52%** nos preços de venda residenciais em **2025**. Tradução: valorização nominal pode existir, mas o seu resultado real depende de: **região, liquidez, tempo de venda e do custo anual de carregar (IPTU + risco)**. Se a venda demora, o “ganho” vira planilha — e a despesa vira boleto.





# Transforme área em renda

Atendemos todo o Brasil

[Simular Minha Renda Solar](#)

