



TERRENO PARADO CUSTA



ARRASTE PARA O LADO 

# PAGUE IPTU SEM GANHAR NADA

Seu terreno pode estar “rendendo negativo” em 2026





1

CUSTO FIXO

## SOME IPTU TODO ANO

IPTU de terreno é % sobre **valor venal** (varia por cidade). Em **São Paulo (capital)**, terreno **não edificado: 1,5%** do valor venal. No **Rio (capital)**, terreno **não construído: 3%** (referência pública de guias/explicações do IPTU). Exemplo realista: lote **500 m<sup>2</sup>** com valor venal **R\$ 1.000/m<sup>2</sup>** ⇒ **R\$ 500.000** de base. IPTU/ano: **R\$ 7.500** (SP) a **R\$ 15.000** (RJ). Isso dá **R\$ 15 a R\$ 30 por m<sup>2</sup>/ano** só para “deixar parado”.



2

CUSTO DE OPORTUNIDADE

## COMPARE COM JUROS ALTOS

Agora vem o custo invisível: **o dinheiro “preso” no terreno**. Se o mesmo **R\$ 500.000** estivesse num pós-fixado que acompanha a **Selic (~14,75% a.a.)**, o potencial bruto seria **~R\$ 73.750/ano**. Mesmo com um cenário conservador de **10% a.a.**, ainda seria **~R\$ 50.000/ano**. Enquanto isso, o terreno parado segue gerando **IPTU + taxas + risco de inadimplência**. Na prática, você paga para manter um ativo que pode ficar **anos sem liquidez**. E o “custo” aparece quando você faz as contas e vê o tempo passar.



3

VALORIZAÇÃO REAL

## DESCONTE INFLAÇÃO DE VERDADE

“Terreno sempre valoriza” — mas a pergunta é: **valoriza acima da inflação?** O **IGP-M acumulado em 12 meses** estava em **0,61%** (FGV/IBRE, referência abril/2026). Se seu terreno subiu **5% no ano**, o ganho real pode virar pouco quando você soma **IPTU (1,5% a 3%) + custos**. No exemplo do lote **500 m<sup>2</sup>**: valorização de **5%** em **R\$ 500.000 = R\$ 25.000**. Menos IPTU (**R\$ 7.500 a R\$ 15.000**) ⇒ sobra **R\$ 10.000 a R\$ 17.500** antes de qualquer outro custo. Ou seja: em muitos casos, o terreno parado **não deprecia no papel**, mas **perde no bolso**.



SUSTENTA SOL NO CAMPO



# TRANSFORME ÁREA EM ATIVO

Atendemos todo o Brasil

 **SIMULAR MINHA RENDA SOLAR**