



TERRENO PARADO CUSTA



ARRASTE PARA O LADO 

PAGUE R\$ 7.000 SEM PERCEBER

Um terreno vazio pode sangrar seu caixa todo ano.





1

CUSTO FIXO

SOME IPTU E TAXAS ANUAIS

O IPTU é municipal e varia, mas em terreno vazio a alíquota costuma ficar em **1,5% a 3,0%** do **valor venal**. Exemplo realista (urbano): terreno de **300 m²** com valor venal de **R\$ 250.000**. Com alíquota de **2,0%**, o IPTU vira **R\$ 5.000/ano** (\approx **R\$ 417/mês**). Some custos “silenciosos”: roçada/limpeza, pequenas manutenções e eventuais notificações. Se o lote fica anos sem uso, em algumas cidades existe **IPTU progressivo no tempo** (pode subir). Conclusão: terreno parado não é “neutro” — ele tem **custo recorrente**. Referências: regra de cálculo do IPTU por município; faixas de alíquota para terreno vazio



2

CUSTO DE OPORTUNIDADE

COMPARE COM SELIC DE 14,5%

Agora o prejuízo que quase ninguém calcula: **custo de oportunidade**. Em **29/04/2026**, o Copom reduziu a Selic para **14,5% a.a.** Se o seu terreno “imobiliza” **R\$ 250.000**, a referência de juros sugere **R\$ 36.250/ano** de potencial financeiro bruto. Em **24 meses**, isso dá **R\$ 72.500** (antes de impostos e variações), só por deixar o capital “preso”. E ainda tem o custo fixo do slide 2: **IPTU + manutenção**. É por isso que terreno ocioso costuma doer mais no bolso em ciclos de juros altos. O que pesa não é só o imposto — é o **dinheiro parado**.



3

VALOR REAL

DESCONTE INFLAÇÃO E VALORIZAÇÃO

“Mas terreno sempre valoriza” — nem sempre em termos **reais**. No **FipeZAP (abril/2026)**, a variação em **12 meses** do índice foi **+5,63%**. No mesmo recorte, o **IPCA** em 12 meses aparece como **+4,62%**. Ou seja: a alta “real” aproximada do preço residencial foi de apenas **~1,01 p.p.** (5,63% - 4,62%). Se o seu terreno sobe pouco acima da inflação, você ainda paga **IPTU** e perde a chance de render em juros. E se o bairro perde liquidez, o “desconto” na venda vira uma **depreciação prática** (tempo + negociação). Terreno parado pode até subir no papel, mas no caixa ele pode estar **andando para trás**.



SUSTENTA SOL NO CAMPO



TRANSFORME ÁREA EM ATIVO

Atendemos todo o Brasil

 **SIMULAR MINHA RENDA SOLAR**

