



TERRENO PARADO CUSTA



ARRASTE PARA O LADO 

PAGUE IMPOSTO SEM GERAR RENDA

Em 2026, o terreno vazio cobra "mensalidade" silenciosa.





1

IPTU NA PRÁTICA

SOME O IPTU POR M²

Comece pelo básico: **$\text{IPTU} = \text{valor venal} \times \text{alíquota}$** . Em capitais, terreno pode ter alíquota de **~1% a 1,5%** do valor venal (varia por cidade). Em São Paulo, a Prefeitura explica a regra do cálculo e a “trava” de aumento de **até 10%** para **terrenos** a partir de 2026. Para estimar “por m²”, use: **$\text{IPTU}/\text{m}^2 = (\text{valor venal do m}^2) \times (\text{alíquota})$** . Exemplo (conservador): **R\$ 1.000/m²** de valor venal \times **1,0%** = **R\$ 10/m²/ano**. Num lote de **500 m²** isso vira **R\$ 5.000/ano** só para manter parado. E isso antes de **taxas municipais** (lixo/serviços) que podem vir no carnê.



2

CUSTO DE OPORTUNIDADE

COMPARE COM JUROS REAIS

Agora vem o custo que quase ninguém põe na conta: **o dinheiro imobilizado**. Em 08/06/2026, a referência de juros no Brasil (SELIC) segue como base para renda fixa pós-fixada. Se seu terreno vale **R\$ 300.000**, e você exige no mínimo **10% a.a.** de retorno “de investimento”, o custo de oportunidade é **R\$ 30.000/ano**. Mesmo descontando inflação (IPCA em **12 meses: 4,39%**), você ainda está falando de **milhares** de reais/ano de retorno real esperado. Ou seja: terreno parado não é “neutro” — ele tem **meta de retorno** e está falhando. E quando o mercado trava, você fica com **custo fixo + capital travado** ao mesmo tempo



3

VALORIZAÇÃO (OU ILUSÃO)

DESCONTE INFLAÇÃO E IMPPOSTOS

“Mas terreno sempre valoriza” — só que **valorização nominal** não paga a conta. Se um terreno sobe **5% no ano**, com inflação perto de **4,39%**, a valorização **real** é **~0,6%**. Num terreno de **R\$ 300.000**, isso dá **~R\$ 1.800/ano** de ganho real. Se o IPTU estimado estiver em **1% do valor venal**, você pode pagar algo como **~R\$ 3.000/ano** (ou mais) e ainda terminar **no negativo**. E tem outro risco: municípios usam IPTU progressivo/majorações para desestimular ociosidade — o “custo de segurar” pode subir. Resultado: o proprietário acha que está “guardando patrimônio”, mas pode estar **comprando prejuízo em parcelas anuais**. É por isso que investidores olham terreno como **ativo que precisa produzir** (aluguel



SUSTENTA SOL NO CAMPO



TRANSFORME ÁREA EM INVESTIMENTO

Atendemos todo o Brasil

 **SIMULAR MINHA RENDA SOLAR**