



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

JANEIRO 2025

QUADRO RESUMO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO - IPEVECON
PERÍODO: JANEIRO 2024 a JANEIRO 2025

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
JAN-24	694	1178	1944	3736	1702	-
FEV-24	663	1105	1819	3491	1595	-6,29%
MAR-24	663	1103	1832	3510	1601	0,37%
ABR-24	669	1107	1851	3524	1611	0,65%
MAI-24	669	1114	1862	3528	1618	0,45%
JUN-24	675	1118	1880	3545	1629	0,64%
JUL-24	676	1126	1890	3567	1638	0,58%
AGO-24	685	1128	1892	3591	1644	0,37%
SET-24	691	1131	1900	3591	1648	0,27%
OUT-24	695	1137	1899	3607	1654	0,32%
NOV-24	746	1220	2061	3908	1787	8,06%
DEZ-24	810	1320	2256	4286	1950	9,10%
JAN-25	759	1220	2071	3929	1794	-7,96%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Jan/24 - Jan/25	9,30%	3,56%	6,52%	5,18%	5,44%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	6,33%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	5,44%
Variação do IGP-M no mês:	1,30%
Variação do IPEVECON no mês:	-7,96%

Ponderação p/ Dormitório	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Total
Base 1994 - 2017	13,84%	40,64%	31,69%	13,68%	100%

*Dados EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS

	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total	Var.
JANEIRO/24	26.264	12.747	4.368	5.375	2.945	4.634	730	5.458	1.683	4.981	69.184	
FEVEREIRO/24	24.316	11.517	4.204	5.152	2.701	4.415	748	5.350	1.750	4.565	64.718	-6,45%
MARÇO/24	24.352	11.736	4.611	5.456	2.702	4.350	705	5.036	1.836	4.223	65.007	0,45%
ABRIL/24	24.394	11.803	4.688	5.576	2.795	4.269	697	5.189	1.779	4.465	65.656	1,00%
MAIO/24	24.265	11.683	4.660	5.706	2.771	4.447	658	5.242	1.760	4.853	66.046	0,59%
JUNHO/24	24.508	11.778	4.663	5.815	2.727	4.515	601	5.187	1.767	4.946	66.507	0,70%
JULHO/24	24.612	11.750	4.702	6.040	2.788	4.530	630	5.348	1.837	4.600	66.838	0,50%
AGOSTO/24	24.264	11.752	4.689	5.877	2.778	4.662	661	5.181	2.085	5.097	67.045	0,31%
SETEMBRO/24	24.279	11.772	4.721	6.078	2.782	4.629	657	5.085	2.121	5.065	67.189	0,21%
OUTUBRO/24	24.184	11.495	5.006	5.844	2.878	4.738	669	5.351	2.022	5.085	67.271	0,12%
NOVEMBRO/24	27.597	12.464	5.197	6.102	3.007	4.836	791	5.478	2.064	5.296	72.833	8,27%
DEZEMBRO/24	30.328	14.520	5.411	6.336	3.119	5.005	875	5.809	2.129	5.726	79.257	8,82%
JANEIRO/25	27.361	13.118	5.139	6.199	2.937	4.881	748	5.540	1.988	5.110	73.022	-7,87%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	304.459	145.388	57.692	70.181	33.986	55.277	8.439	63.797	23.140	59.030	821.389	
Particip.%(acumul.12meses)	37,07%	17,70%	7,02%	8,54%	4,14%	6,73%	1,03%	7,77%	2,82%	7,19%	100,00%	
Particip.%(mês)	37,47%	17,96%	7,04%	8,49%	4,02%	6,68%	1,02%	7,59%	2,72%	7,00%	100,00%	
Var Dez/24 - Jan/25	-9,78%	-9,66%	-5,01%	-2,17%	-5,84%	-2,46%	-14,50%	-4,63%	-6,58%	-10,75%	-7,87%	
Var. Acum. no Período	4,18%	2,91%	17,66%	15,33%	-0,29%	5,35%	2,54%	1,52%	18,15%	2,59%	5,55%	

QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS - POR DORMITÓRIO

1 DORMITÓRIO	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	1792	19	DEZ	21399	11905	4763	5100	2306	3812	621	4955	1425	3422	59708
	1792	19	JAN	19725	10903	4527	4875	2207	3735	584	4823	1271	3180	55829
			VAR	-7,82%	-8,42%	-4,95%	-4,42%	-4,26%	-2,03%	-5,97%	-2,66%	-10,84%	-7,07%	-6,50%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4409	71	DEZ	27683	13679	4990	6378	3108	4724	650	6533	3302	6865	77912
	4409	71	JAN	25009	11992	4661	6640	2956	4678	547	6121	2986	5867	71455
			VAR	-9,66%	-12,34%	-6,61%	4,11%	-4,89%	-0,99%	-15,79%	-6,30%	-9,56%	-14,54%	-8,29%
PADRÃO B	4895	81	DEZ	25447	12335	4558	6063	2951	4438	662	5938	3038	6375	71805
	4895	81	JAN	23528	10881	4299	6197	2791	4473	550	5604	2775	5178	66276
			VAR	-7,54%	-11,79%	-5,68%	2,21%	-5,41%	0,79%	-17,00%	-5,63%	-8,64%	-18,79%	-7,70%
GERAL	9304	152	DEZ	26491	12963	4760	6210	3024	4572	657	6216	3161	6604	74657
	9304	152	JAN	24220	11400	4468	6404	2868	4569	549	5846	2874	5500	68695
			VAR	-8,57%	-12,06%	-6,14%	3,12%	-5,16%	-0,07%	-16,44%	-5,96%	-9,08%	-16,72%	-7,99%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4977	86	DEZ	40044	17352	6464	7558	3855	5435	1262	5974	1738	5709	95390
	4977	86	JAN	35449	15982	6049	7261	3513	5329	1033	5610	1775	5705	87707
			VAR	-11,47%	-7,89%	-6,41%	-3,92%	-8,87%	-1,95%	-18,15%	-6,08%	2,15%	-0,07%	-8,05%
PADRÃO B	4849	78	DEZ	36342	15290	6045	7120	3616	4956	1126	5987	1457	5298	87236
	4849	78	JAN	32918	14188	5814	6779	3386	4859	958	5797	1464	4771	80934
			VAR	-9,42%	-7,21%	-3,82%	-4,79%	-6,37%	-1,96%	-14,91%	-3,16%	0,46%	-9,94%	-7,22%
GERAL	9826	164	DEZ	38283	16371	6264	7350	3741	5207	1197	5980	1605	5514	91512
	9826	164	JAN	34245	15129	5937	7032	3453	5106	997	5699	1627	5261	84486
			VAR	-10,55%	-7,59%	-5,22%	-4,32%	-7,72%	-1,95%	-16,70%	-4,69%	1,42%	-4,58%	-7,68%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	985	48	DEZ	34556	18599	6875	5932	3313	6852	1207	5827	1244	6572	90978
	972	48	JAN	30757	16778	6671	5474	2974	6516	1175	5654	1069	5886	82954
			VAR	-11,00%	-9,79%	-2,96%	-7,72%	-10,24%	-4,91%	-2,65%	-2,97%	-14,14%	-10,44%	-8,82%
PADRÃO B	1046	49	DEZ	28018	15594	4904	5163	2163	6871	769	4384	1004	5323	74192
	1050	50	JAN	24536	14046	4884	4507	2320	6120	613	4389	1000	5137	67552
			VAR	-12,43%	-9,92%	-0,41%	-12,70%	7,29%	-10,93%	-20,31%	0,13%	-0,47%	-3,50%	-8,95%
GERAL	2031	97	DEZ	31253	17081	5879	5543	2732	6862	986	5098	1123	5941	82499
	2022	98	JAN	27583	15384	5759	4981	2640	6314	888	5009	1033	5504	75096
			VAR	-11,74%	-9,93%	-2,04%	-10,15%	-3,35%	-7,99%	-9,90%	-1,75%	-8,00%	-7,36%	-8,97%
VARIÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22953	432	DEZ	30328	14520	5411	6336	3119	5005	875	5809	2129	5726	79257
	22944	433	JAN	27361	13118	5139	6199	2937	4881	748	5540	1988	5110	73022
			VAR	-9,78%	-9,66%	-5,01%	-2,17%	-5,84%	-2,46%	-14,50%	-4,63%	-6,58%	-10,75%	-7,87%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JANEIRO/2025

1 Dormitório

Mês	Número de Apartamentos					Média	Variação
	Até 16	De 17 a 24	De 25 a 48	De 49 a 96	Mais de 96		
	Insuficiente	Insuficiente	Único	Único	Único	Único	Total
JAN-24	-	-	790	820	473	694	-
FEV-24	-	-	756	794	440	663	-4,47%
MAR-24	-	-	761	779	449	663	-0,05%
ABR-24	-	-	765	788	454	669	0,94%
MAI-24	-	-	777	774	457	669	0,01%
JUN-24	-	-	778	788	459	675	0,85%
JUL-24	-	-	784	790	454	676	0,17%
AGO-24	-	-	792	802	461	685	1,27%
SET-24	-	-	802	808	464	691	0,99%
OUT-24	-	-	813	809	464	695	0,56%
NOV-24	-	-	870	867	501	746	7,33%
DEZ-24	-	-	940	949	540	810	8,50%
JAN-25	-	-	877	900	500	759	-6,27%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JANEIRO/2025

2 Dormitórios

Mês	Número de Apartamentos						Média		Variação		
	Até 16	De 17 a 24	De 25 a 48		De 49 a 96	Mais de 96					
	Insuficiente	Único	A	B	Único	Único	A	B	A	B	Total
JAN-24	-	2001	1292	666	828	903	1256	1100	-	-	-
FEV-24	-	1920	1189	639	759	827	1174	1036	-6,57%	-5,79%	-6,20%
MAR-24	-	1883	1212	650	769	829	1173	1033	-0,02%	-0,31%	-0,16%
ABR-24	-	1864	1235	655	784	834	1179	1034	0,50%	0,12%	0,32%
MAI-24	-	1879	1242	646	787	847	1189	1040	0,80%	0,53%	0,68%
JUN-24	-	1874	1257	653	793	853	1194	1043	0,44%	0,33%	0,39%
JUL-24	-	1890	1259	655	801	854	1201	1050	0,59%	0,67%	0,63%
AGO-24	-	1886	1270	661	797	865	1204	1052	0,29%	0,21%	0,25%
SET-24	-	1892	1272	658	808	857	1207	1054	0,24%	0,16%	0,20%
OUT-24	-	1903	1273	661	807	873	1214	1061	0,54%	0,67%	0,60%
NOV-24	-	2026	1381	712	870	939	1304	1137	7,41%	7,15%	7,29%
DEZ-24	-	2171	1521	780	942	1015	1412	1227	8,30%	7,94%	8,13%
JAN-25	-	2044	1366	730	849	938	1299	1140	-7,99%	-7,07%	-7,56%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JANEIRO/2025

3 Dormitórios

Mês	Número de Apartamentos								Média		Variação		
	Até 16		De 17 a 24		De 25 a 48		De 49 a 96	Mais de 96	A	B	A	B	Total
	A	B	A	B	A	B	Único	Único					
JAN-24	3840	2874	3211	2009	2308	1591	1107	695	2232	1655	-	-	-
FEV-24	3570	2689	2911	1965	2107	1472	1070	667	2065	1573	-7,50%	-4,99%	-6,43%
MAR-24	3640	2731	2963	1980	2090	1462	1052	674	2084	1580	0,90%	0,46%	0,71%
ABR-24	3697	2779	3011	1995	2052	1468	1069	685	2103	1599	0,92%	1,22%	1,05%
MAI-24	3726	2817	3026	2016	2051	1495	1050	697	2110	1615	0,34%	0,97%	0,61%
JUN-24	3765	2847	3054	2026	2081	1505	1059	701	2132	1628	1,04%	0,80%	0,94%
JUL-24	3792	2835	3075	2043	2090	1516	1069	706	2146	1634	0,68%	0,39%	0,56%
AGO-24	3800	2833	3087	2057	2063	1517	1081	700	2146	1637	-0,01%	0,21%	0,08%
SET-24	3814	2851	3124	2079	2046	1508	1083	705	2154	1645	0,37%	0,46%	0,41%
OUT-24	3799	2897	3077	2108	2081	1499	1068	695	2144	1653	-0,46%	0,51%	-0,04%
NOV-24	4122	3150	3337	2274	2253	1633	1175	744	2327	1795	8,50%	8,58%	8,54%
DEZ-24	4513	3432	3670	2514	2474	1787	1272	813	2548	1963	9,53%	9,35%	9,46%
JAN-25	4042	3202	3313	2329	2308	1671	1165	755	2317	1825	-9,09%	-7,07%	-8,21%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

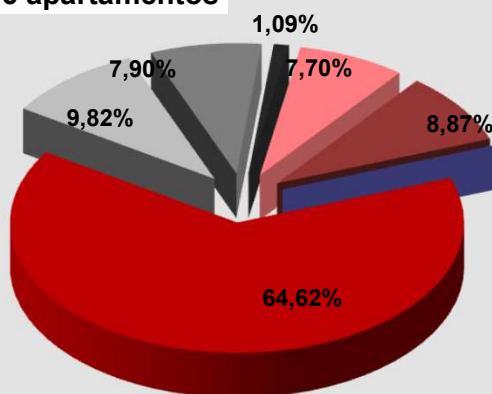
JANEIRO/2025

4 Dormitórios

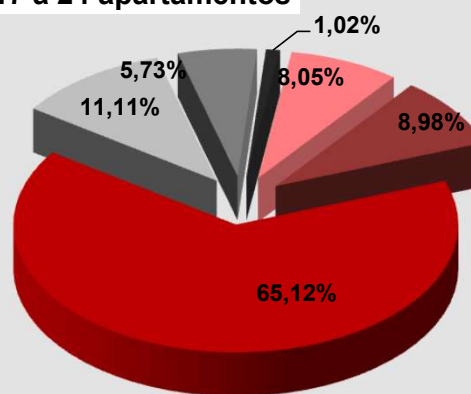
Mês	Número de Apartamentos							Média		Variação		
	Até 16		De 17 a 24		De 25 a 48	De 49 a 96	Mais de 96					
	A	B	A	B	Único	Insuficiente	Insuficiente	A	B	A	B	Total
JAN-24	5677	4288	4766	3151	2266	-	-	4236	1533	-	-	-
FEV-24	5425	4052	4342	2931	2097	-	-	3955	3027	-6,64%	97,48%	21,02%
MAR-24	5403	4113	4280	2965	2149	-	-	3944	3076	-0,28%	1,62%	0,54%
ABR-24	5393	4126	4386	2900	2169	-	-	3983	3065	0,99%	-0,35%	0,40%
MAI-24	5352	4169	4436	2918	2147	-	-	3978	3078	-0,11%	0,43%	0,13%
JUN-24	5408	4167	4464	2948	2142	-	-	4004	3086	0,65%	0,24%	0,47%
JUL-24	5440	4207	4481	2978	2149	-	-	4023	3111	0,47%	0,84%	0,63%
AGO-24	5523	4249	4527	3015	2114	-	-	4055	3126	0,78%	0,48%	0,65%
SET-24	5483	4216	4592	3049	2104	-	-	4060	3123	0,12%	-0,11%	0,02%
OUT-24	5535	4288	4643	3031	2072	-	-	4083	3130	0,59%	0,24%	0,44%
NOV-24	5999	4635	5019	3268	2264	-	-	4427	3389	8,42%	8,26%	8,35%
DEZ-24	6608	5041	5527	3581	2480	-	-	4872	3701	10,04%	9,20%	9,68%
JAN-25	5990	4775	5120	3258	2216	-	-	4442	3416	-8,82%	-7,69%	-8,33%

GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE APARTAMENTOS

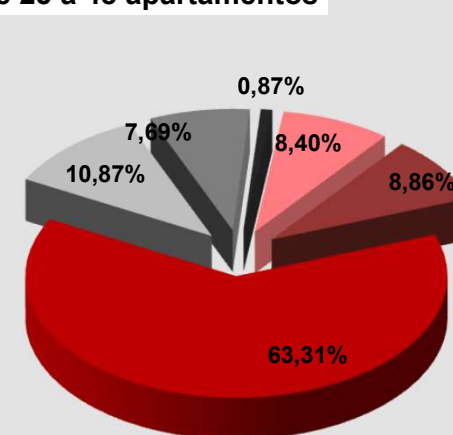
até 16 apartamentos



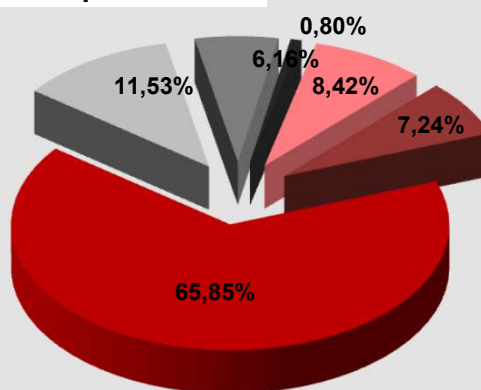
de 17 a 24 apartamentos



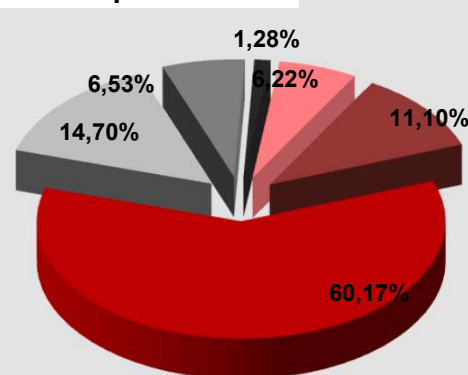
de 25 a 48 apartamentos



de 49 a 96 apartamentos



mais de 96 apartamentos



IPEVECON - CÁLCULO DO ÍNDICE

Quadro Resumo por Dormitórios

	01 Dormitório			02 Dormitórios			03 Dormitórios			04 Dormitórios			Variação Final (ponderada)
Padrão	ÚNICO			A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	IPEVECON
DEZ/24	810			1412	1227	1320	2548	1963	2256	4872	3701	4286	1950
JAN/25	759			1299	1140	1220	2317	1825	2071	4442	3416	3929	1794
VAR.	-6,27%			-7,99%	-7,07%	-7,56%	-9,09%	-7,07%	-8,21%	-8,82%	-7,69%	-8,33%	-7,96%

Estrutura Administrativa

A classificação por padrões é baseada na complexidade e grau de sofisticação da estrutura do edifício, abrangendo quadro de funcionários, serviços de lazer e equipamentos de segurança.

Ponderação p/ Dormitório	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Total
Base 1994 - 2017	13,84%	40,64%	31,69%	13,68%	100%

* Dados EMBRAESP - Empresa Brasileira de Estudos de Patrimônio

Padrão A: Condomínios com estrutura mais sofisticada.

Padrão B: Condomínios com estrutura mais modesta.