



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

MAIO 2025

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorns	03 Dorns	04 Dorns	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
MAI-24	669	1114	1862	3528	1618	-
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%
FEV-25	708	1149	1973	3739	1702	-5,17%
MAR-25	714	1152	1980	3728	1704	0,16%
ABR-25	723	1154	1986	3741	1710	0,35%
MAI-25	721	1156	1997	3759	1717	0,39%
Variação %	01 Dorns	02 Dorns	03 Dorns	04 Dorns	Geral	
Mai/24 - Mai/25	7,80%	3,79%	7,24%	6,54%	6,10%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	7,02%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	6,10%
Variação do IGP-M no mês:	-0,49%
Variação do IPEVECON no mês:	0,39%

Ponderação p/ Dormitório	01 Dorm	02 Dorns	03 Dorns	04 Dorns	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.
MAIO/24	24.265	11.683	4.660	5.706	2.771	4.447	658	5.242	1.760	4.853	66.046	
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%
FEVEREIRO/25	25.981	12.283	5.146	5.342	2.896	4.720	695	5.376	1.994	5.025	69.459	-4,88%
MARÇO/25	25.611	12.017	5.293	5.871	2.916	4.916	678	5.338	2.039	5.164	69.844	0,55%
ABRIL/25	25.396	11.897	5.412	6.122	2.916	5.069	693	5.413	2.033	5.294	70.243	0,57%
MAIO/25	25.550	12.128	5.329	5.951	2.836	5.109	724	5.473	1.960	5.160	70.218	-0,04%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	309.671	146.974	60.708	71.576	34.582	57.608	8.421	64.579	24.040	61.568	839.726	
Particip.%(acumul.12meses)	36,88%	17,50%	7,23%	8,52%	4,12%	6,86%	1,00%	7,69%	2,86%	7,33%	100,00%	
Particip.%(mês)	36,39%	17,27%	7,59%	8,47%	4,04%	7,28%	1,03%	7,79%	2,79%	7,35%	100,00%	
Var Abr/25 - Mai/25	0,61%	1,94%	-1,53%	-2,79%	-2,73%	0,79%	4,37%	1,11%	-3,61%	-2,53%	-0,04%	
Var. Acum. no Período	5,30%	3,81%	14,35%	4,30%	2,35%	14,87%	9,99%	4,40%	11,34%	6,32%	6,32%	

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	ABR	17779	9661	4851	5246	2093	3443	420	4304	1696	3304	52797
	1792	19	MAI	18033	9929	4890	5103	2188	3500	412	4246	1364	3178	52843
			VAR	1,43%	2,77%	0,80%	-2,73%	4,53%	1,65%	-1,74%	-1,34%	-19,55%	-3,80%	0,09%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4409	71	ABR	23395	11443	4996	6128	2877	4524	475	6030	2748	6459	69076
	4409	71	MAI	23513	11793	4760	6010	2879	4890	466	6007	2719	6211	69249
			VAR	0,51%	3,06%	-4,73%	-1,91%	0,07%	8,08%	-2,06%	-0,38%	-1,06%	-3,85%	0,25%
PADRÃO B	4895	81	ABR	21867	10272	4613	5702	2772	4222	469	5512	2650	5740	63821
	4809	79	MAI	21955	10754	4429	5599	2776	4533	449	5409	2615	5504	64022
			VAR	0,40%	4,69%	-4,01%	-1,81%	0,13%	7,36%	-4,29%	-1,88%	-1,33%	-4,11%	0,31%
GERAL	9304	152	ABR	22581	10819	4792	5901	2821	4363	472	5754	2696	6076	66276
	9218	150	MAI	22692	11246	4585	5794	2825	4702	457	5692	2664	5839	66496
			VAR	0,49%	3,95%	-4,31%	-1,81%	0,12%	7,76%	-3,22%	-1,08%	-1,18%	-3,91%	0,33%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4977	86	ABR	33110	14341	6510	7449	3584	5542	1071	5712	1746	5346	84412
	4977	86	MAI	33059	14262	6428	7273	3433	5726	1093	5858	1840	5507	84480
			VAR	-0,16%	-0,56%	-1,25%	-2,36%	-4,20%	3,31%	2,05%	2,56%	5,42%	3,02%	0,08%
PADRÃO B	4849	78	ABR	30350	12458	5932	7063	3401	5194	1017	5580	1569	5144	77708
	4849	78	MAI	30466	12380	5877	6771	3124	5131	1211	5922	1638	5117	77637
			VAR	0,38%	-0,62%	-0,93%	-4,14%	-8,15%	-1,22%	19,11%	6,12%	4,38%	-0,52%	-0,09%
GERAL	9826	164	ABR	31797	13445	6235	7266	3497	5377	1045	5650	1662	5250	81223
	9826	164	MAI	31826	13367	6166	7034	3286	5443	1149	5889	1744	5322	81226
			VAR	0,09%	-0,58%	-1,11%	-3,19%	-6,02%	1,23%	9,94%	4,23%	4,95%	1,37%	0,00%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	985	48	ABR	28954	14618	6727	5626	3127	8335	1060	5301	1320	5721	80789
	972	48	MAI	29298	14929	6916	5164	2661	6709	1047	5312	1096	5477	78610
			VAR	1,19%	2,13%	2,81%	-8,22%	-14,90%	-19,50%	-1,22%	0,23%	-16,97%	-4,27%	-2,70%
PADRÃO B	1063	50	ABR	22790	12374	4871	4265	2150	7352	488	4673	1321	4568	64853
	1050	50	MAI	23337	12749	4912	4296	2258	7253	536	4849	1026	4101	65316
			VAR	2,40%	3,03%	0,83%	0,72%	5,03%	-1,34%	9,85%	3,76%	-22,35%	-10,22%	0,71%
GERAL	2048	98	ABR	25809	13473	5780	4932	2629	7833	768	4980	1321	5133	72658
	2022	98	MAI	26257	13817	5894	4721	2456	6987	786	5076	1060	4775	71827
			VAR	1,73%	2,55%	1,96%	-4,27%	-6,58%	-10,81%	2,37%	1,92%	-19,72%	-6,97%	-1,14%
VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22970	433	ABR	25398	11899	5412	6118	2916	5067	694	5414	2027	5299	70243
	22858	431	MAI	25550	12128	5329	5951	2836	5109	724	5473	1960	5160	70218
			VAR	0,60%	1,92%	-1,53%	-2,73%	-2,72%	0,83%	4,24%	1,09%	-3,34%	-2,62%	-0,04%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

MAIO/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
MAI-24	-	-	777	774	457	669	-
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%
FEV-25	-	-	808	853	463	708	-6,71%
MAR-25	-	-	824	852	465	714	0,78%
ABR-25	-	-	839	867	463	723	1,31%
MAI-25	-	-	841	853	470	721	-0,20%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

MAIO/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
MAI-24	-	1879	1242	646	787	847	1189	1040	-	-	-
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%
FEV-25	-	1895	1303	693	813	892	1225	1073	-5,69%	-5,92%	-5,80%
MAR-25	-	1891	1315	690	805	907	1230	1073	0,35%	0,06%	0,21%
ABR-25	-	1878	1325	687	812	922	1234	1074	0,37%	0,09%	0,24%
MAI-25	-	1883	1312	679	823	924	1235	1077	0,11%	0,26%	0,18%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

MAIO/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					
MAI-24	3726	2817	3026	2016	2051	1495	1050	697	2110	1615	-	-	-
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%
FEV-25	3864	2995	3150	2191	2213	1615	1125	723	2215	1730	-4,38%	-5,18%	-4,73%
MAR-25	3868	3010	3201	2216	2201	1604	1114	738	2224	1737	0,41%	0,37%	0,40%
ABR-25	3927	3022	3240	2239	2167	1599	1100	734	2233	1739	0,41%	0,13%	0,29%
MAI-25	3991	3059	3250	2237	2162	1592	1113	728	2249	1746	0,68%	0,40%	0,56%

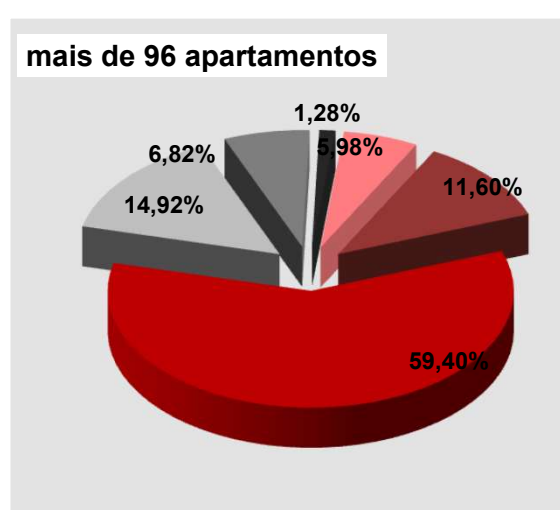
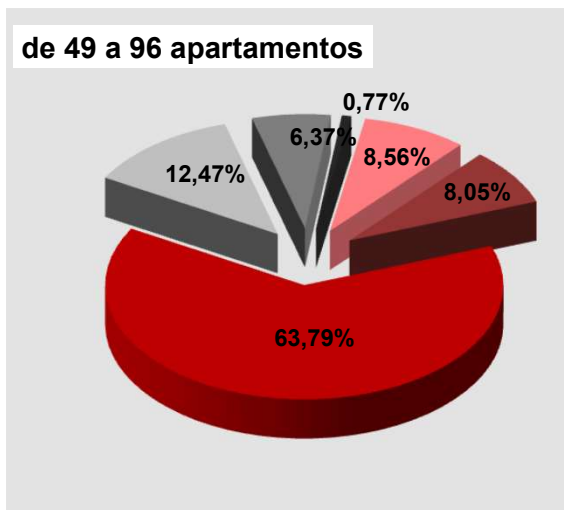
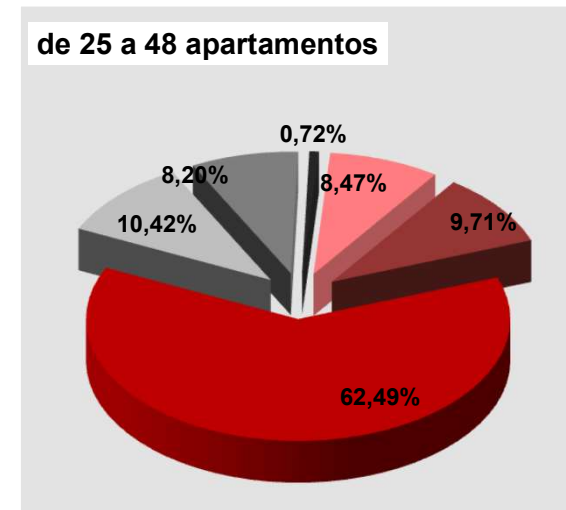
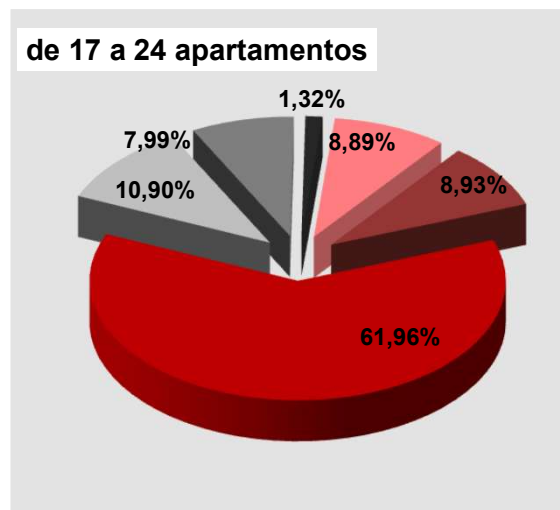
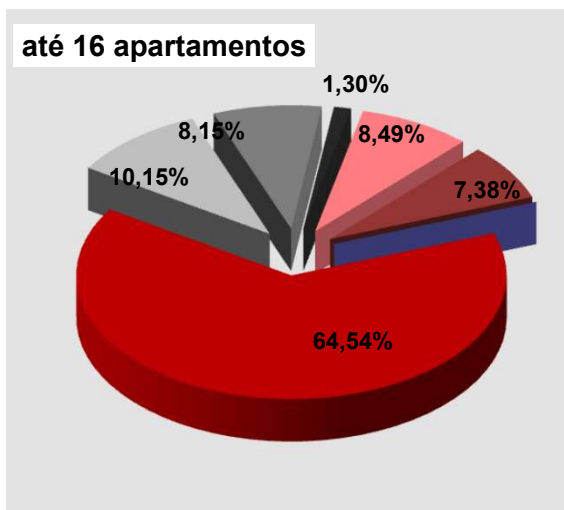
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

MAIO/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	Total
	A	B	A	B	Único	Insuficiente	Insuficiente					
MAI-24	5352	4169	4436	2918	2142	-	-	3977	1533	-	-	-
JUN-24	5408	4167	4464	2948	2149	-	-	4007	3088	0,76%	101,47%	28,78%
JUL-24	5440	4207	4481	2978	2114	-	-	4012	3100	0,13%	0,39%	0,24%
AGO-24	5523	4249	4527	3015	2104	-	-	4051	3123	0,98%	0,74%	0,88%
SET-24	5483	4216	4592	3049	2072	-	-	4049	3112	-0,06%	-0,34%	-0,18%
OUT-24	5535	4288	4643	3031	2264	-	-	4147	3194	2,43%	2,63%	2,52%
NOV-24	5999	4635	5019	3268	2480	-	-	4499	3461	8,49%	8,36%	8,43%
DEZ-24	6608	5041	5527	3581	2114	-	-	4750	3579	5,56%	3,40%	4,62%
JAN-25	5990	4775	5120	3258	2216	-	-	4442	3416	-6,48%	-4,54%	-5,64%
FEV-25	5610	4584	4919	3093	2114	-	-	4214	3264	-5,13%	-4,47%	-4,84%
MAR-25	5626	4540	4884	3134	2093	-	-	4201	3256	-0,32%	-0,25%	-0,29%
ABR-25	5590	4529	4907	3163	2127	-	-	4208	3273	0,17%	0,55%	0,33%
MAI-25	5595	4592	4925	3211	2116	-	-	4212	3306	0,10%	1,01%	0,50%

GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE 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
ABR/25	723	1234	1074	1154	2233	1739	1986	4208	3273	3741	1710
MAI/25	721	1235	1077	1156	2249	1746	1997	4212	3306	3759	1717
VAR.	-0,20%	0,11%	0,26%	0,18%	0,68%	0,40%	0,56%	0,10%	1,01%	0,50%	0,39%

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.