



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

DEZEMBRO 2025

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
DEZ-24	810	1320	2256	4286	1950	-
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%
JUN-25	729	1164	2012	3765	1726	0,55%
JUL-25	731	1163	2014	3783	1730	0,19%
AGO-25	734	1168	2023	3804	1738	0,48%
SET-25	742	1176	2022	3811	1743	0,29%
OUT-25	740	1173	2032	3827	1747	0,21%
NOV-25	784	1247	2194	4111	1873	7,22%
DEZ-25	860	1352	2363	4438	2024	8,10%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Dez/24 - Dez/25	6,18%	2,48%	4,74%	3,55%	3,84%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	-1,05%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	3,84%
Variação do IGP-M no mês:	-0,01%
Variação do IPEVECON no mês:	8,10%

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.
DEZEMBRO/24	30.328	14.520	5.411	6.336	3.119	5.005	875	5.809	2.129	5.726	79.257	
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%
JUNHO/25	26.006	12.157	5.155	5.891	2.943	4.936	718	5.603	1.949	5.413	70.771	0,79%
JULHO/25	25.697	12.065	5.157	5.892	3.025	4.924	745	5.519	2.093	5.428	70.542	-0,32%
AGOSTO/25	25.801	12.170	5.225	5.934	2.980	4.930	730	5.388	2.111	5.471	70.740	0,28%
SETEMBRO/25	25.668	11.961	5.204	6.033	3.044	4.964	748	5.432	2.140	5.725	70.917	0,25%
OUTUBRO/25	25.530	11.923	5.250	6.013	3.053	5.003	728	5.513	2.147	5.857	71.018	0,14%
NOVEMBRO/25	29.017	12.912	5.370	6.236	3.115	4.923	774	5.680	2.149	5.561	75.738	6,65%
DEZEMBRO/25	31.850	14.578	5.550	6.377	3.288	5.011	909	6.006	2.263	5.943	81.775	7,97%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	319.467	149.209	63.229	71.858	35.950	59.386	8.890	66.280	24.867	65.151	864.287	
Particip.%(acumul.12meses)	36,96%	17,26%	7,32%	8,31%	4,16%	6,87%	1,03%	7,67%	2,88%	7,54%	100,00%	
Particip.%(mês)	38,95%	17,83%	6,79%	7,80%	4,02%	6,13%	1,11%	7,34%	2,77%	7,27%	100,00%	
Var Nov/25 - Dez/25	9,76%	12,90%	3,37%	2,27%	5,56%	1,78%	17,41%	5,73%	5,27%	6,87%	7,97%	
Var. Acum. no Período	5,02%	0,39%	2,59%	0,64%	5,42%	0,12%	3,88%	3,38%	6,29%	3,80%	3,18%	

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	NOV	19409	10200	5217	5291	2464	3718	395	4382	1682	3824	56582
	1792	19	DEZ	22081	11379	5453	5330	2419	3667	835	4549	1909	4237	61860
			VAR	13,77%	11,55%	4,53%	0,74%	-1,80%	-1,36%	111,55%	3,81%	13,49%	10,80%	9,33%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4409	71	NOV	27461	12901	4840	6270	2891	4366	569	6334	3021	6181	74834
	4409	71	DEZ	30394	14287	5070	6444	3141	4283	779	6717	3141	6639	80895
			VAR	10,68%	10,74%	4,77%	2,78%	8,65%	-1,90%	36,92%	6,03%	3,97%	7,41%	8,10%
PADRÃO B	4809	79	NOV	25725	11770	4499	5786	2773	3713	587	5658	2762	5665	68938
	4809	79	DEZ	28035	13022	4723	6036	2861	3991	693	6122	2872	5955	74310
			VAR	8,98%	10,63%	5,00%	4,32%	3,16%	7,50%	18,03%	8,19%	4,01%	5,12%	7,79%
GERAL	9218	150	NOV	26547	12305	4660	6015	2829	4022	578	5978	2885	5910	71729
	9218	150	DEZ	29151	13621	4888	6229	2993	4129	734	6403	3000	6279	77427
			VAR	9,81%	10,69%	4,88%	3,56%	5,82%	2,67%	26,82%	7,11%	3,99%	6,25%	7,94%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4977	86	NOV	37292	14856	6212	7633	4110	5655	1159	6282	1973	6471	91643
	4977	86	DEZ	40953	16580	6414	7823	4510	5869	1250	6799	2003	6509	98711
			VAR	9,82%	11,60%	3,26%	2,49%	9,75%	3,79%	7,87%	8,23%	1,48%	0,59%	7,71%
PADRÃO B	4849	78	NOV	34212	12767	5861	7028	3515	5092	1040	5779	1759	5781	82834
	4849	78	DEZ	37559	14387	5868	7217	3960	5428	1056	6322	1785	5687	89270
			VAR	9,78%	12,69%	0,12%	2,69%	12,67%	6,59%	1,53%	9,40%	1,46%	-1,61%	7,77%
GERAL	9826	164	NOV	35827	13862	6045	7345	3827	5387	1103	6042	1872	6143	87454
	9826	164	DEZ	39339	15537	6155	7535	4249	5659	1158	6572	1899	6118	94221
			VAR	9,80%	12,08%	1,81%	2,58%	11,02%	5,05%	5,02%	8,76%	1,47%	-0,40%	7,74%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	985	48	NOV	32431	16265	6844	5786	3242	7088	1152	6052	1297	5279	85435
	972	48	DEZ	34590	18930	7085	5492	2972	6813	1020	5631	1535	7530	91599
			VAR	6,66%	16,39%	3,51%	-5,08%	-8,33%	-3,88%	-11,39%	-6,96%	18,42%	42,64%	7,21%
PADRÃO B	1063	50	NOV	26498	13743	5073	4660	2576	7890	708	4484	1078	4553	71262
	1050	50	DEZ	28491	17206	5161	4799	2514	7648	778	4368	1232	4963	77160
			VAR	7,52%	25,20%	1,72%	2,99%	-2,39%	-3,06%	9,85%	-2,57%	14,28%	8,99%	8,28%
GERAL	2048	98	NOV	29404	14978	5941	5212	2902	7497	925	5252	1185	4909	78204
	2022	98	DEZ	31479	18050	6103	5139	2738	7239	897	4987	1380	6220	84232
			VAR	7,06%	20,51%	2,73%	-1,40%	-5,64%	-3,44%	-3,10%	-5,05%	16,50%	26,71%	7,71%
VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22884	431	NOV	29017	12912	5370	6236	3115	4923	774	5680	2149	5561	75738
	22858	431	DEZ	31850	14578	5550	6377	3288	5011	909	6006	2263	5943	81775
			VAR	9,76%	12,90%	3,37%	2,27%	5,56%	1,78%	17,41%	5,73%	5,27%	6,87%	7,97%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO 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
DEZ-24	-	-	940	949	540	810	-
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%
JUN-25	-	-	853	861	473	729	1,02%
JUL-25	-	-	867	856	471	731	0,32%
AGO-25	-	-	869	859	476	734	0,45%
SET-25	-	-	876	872	479	742	1,05%
OUT-25	-	-	879	865	475	740	-0,32%
NOV-25	-	-	947	910	495	784	5,97%
DEZ-25	-	-	1049	989	541	860	9,67%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO 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
DEZ-24	-	2044	1366	730	849	1015	1318	1159	-	-	-
JAN-25	-	1895	1303	693	813	938	1237	1084	-6,18%	-6,47%	-6,31%
FEV-25	-	1891	1315	690	805	892	1226	1070	-0,91%	-1,38%	-1,13%
MAR-25	-	1878	1325	687	812	907	1231	1071	0,40%	0,13%	0,28%
ABR-25	-	1883	1312	679	823	922	1235	1077	0,35%	0,54%	0,44%
MAI-25	-	1898	1303	685	832	924	1239	1085	0,35%	0,77%	0,54%
JUN-25	-	1898	1320	688	827	930	1244	1086	0,37%	0,08%	0,24%
JUL-25	-	1909	1331	692	835	924	1250	1090	0,48%	0,41%	0,45%
AGO-25	-	1916	1343	694	846	918	1256	1094	0,47%	0,30%	0,39%
SET-25	-	1916	1343	694	846	925	1258	1095	0,15%	0,17%	0,16%
OUT-25	-	1898	1354	693	841	925	1255	1089	-0,23%	-0,55%	-0,38%
NOV-25	-	1993	1444	733	923	930	1323	1145	5,41%	5,11%	5,27%
DEZ-25	-	2181	1575	786	990	1058	1451	1254	9,71%	9,49%	9,61%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO 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	A	B	Único	Único	A	B	A	B	Total
DEZ-24	4513	3432	3670	2514	2474	1787	1165	813	2527	1942	-	-	-
JAN-25	4042	3202	3313	2329	2308	1671	1125	755	2309	1817	-8,64%	-6,46%	-7,70%
FEV-25	3864	2995	3150	2191	2213	1615	1114	723	2213	1728	-4,15%	-4,88%	-4,47%
MAR-25	3868	3010	3201	2216	2201	1604	1100	738	2221	1734	0,38%	0,33%	0,36%
ABR-25	3927	3022	3240	2239	2167	1599	1113	734	2236	1741	0,67%	0,45%	0,57%
MAI-25	3991	3059	3250	2237	2162	1592	1126	728	2251	1748	0,68%	0,40%	0,56%
JUN-25	4028	3078	3278	2239	2186	1589	1114	735	2268	1751	0,76%	0,16%	0,50%
JUL-25	4050	3090	3312	2220	2189	1593	1123	728	2280	1751	0,53%	-0,02%	0,29%
AGO-25	4057	3099	3344	2240	2210	1577	1117	729	2292	1753	0,49%	0,09%	0,32%
SET-25	4055	3098	3397	2247	2184	1562	1117	724	2295	1750	0,16%	-0,16%	0,02%
OUT-25	4120	3096	3394	2277	2216	1552	1107	724	2312	1751	0,73%	0,09%	0,45%
NOV-25	4464	3341	3615	2485	2422	1665	1212	727	2488	1886	7,61%	7,69%	7,65%
DEZ-25	4799	3546	3882	2713	2618	1796	1318	818	2687	2038	8,00%	8,07%	8,03%

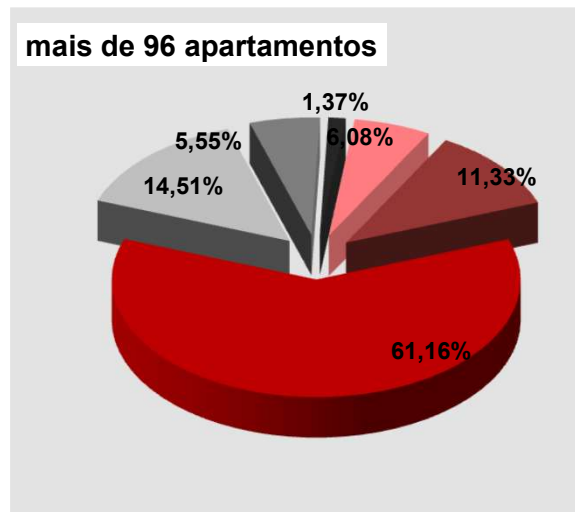
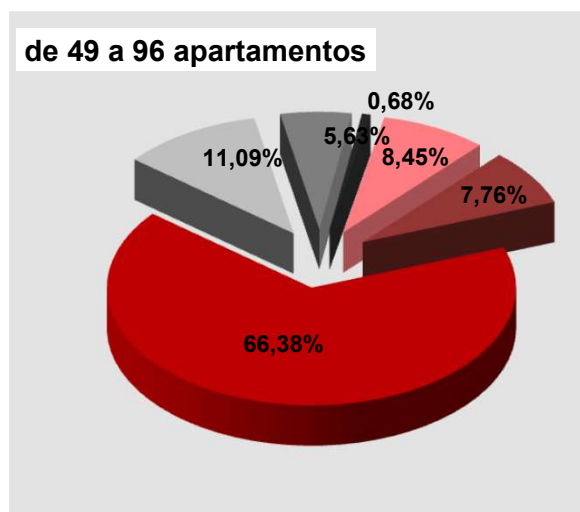
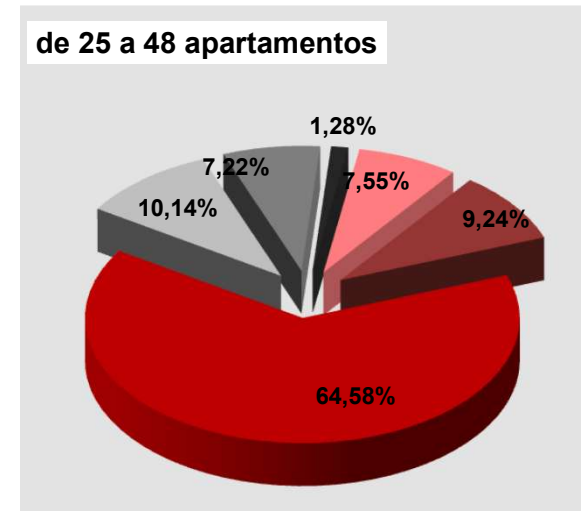
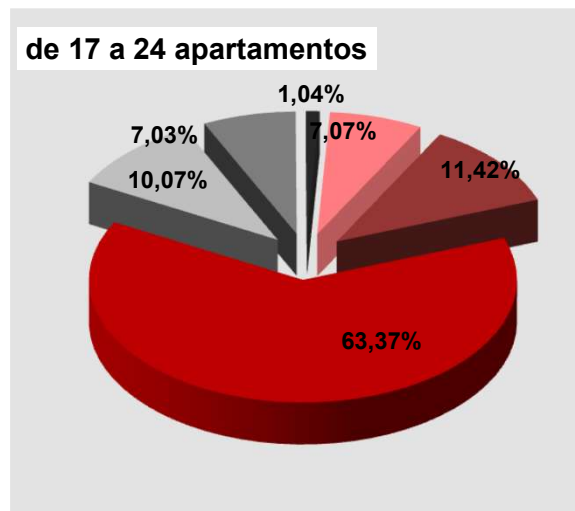
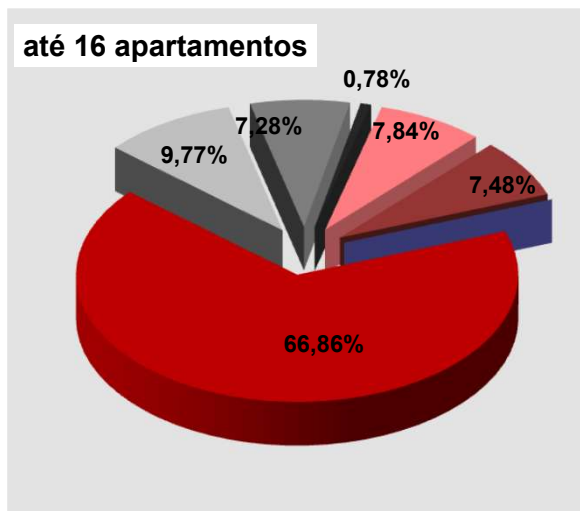
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO 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					
DEZ-24	5990	4775	5120	3258	2216	-	-	4442	1533	-	-	-
JAN-25	5610	4584	4919	3093	2114	-	-	4214	3264	-5,13%	112,93%	25,16%
FEV-25	5626	4540	4884	3134	2093	-	-	4201	3256	-0,32%	-0,25%	-0,29%
MAR-25	5590	4529	4907	3163	2127	-	-	4208	3273	0,17%	0,55%	0,33%
ABR-25	5595	4592	4925	3211	2116	-	-	4212	3306	0,10%	1,01%	0,50%
MAI-25	5671	4553	4900	3192	2135	-	-	4235	3294	0,56%	-0,39%	0,14%
JUN-25	5786	4599	4855	3221	2119	-	-	4253	3313	0,43%	0,59%	0,50%
JUL-25	5827	4637	4865	3222	2136	-	-	4276	3332	0,53%	0,57%	0,55%
AGO-25	5813	4678	4880	3244	2126	-	-	4273	3349	-0,07%	0,52%	0,19%
SET-25	5813	4678	4880	3244	2126	-	-	4273	3349	0,00%	0,00%	0,00%
OUT-25	5850	4681	4914	3218	2150	-	-	4304	3350	0,74%	0,01%	0,42%
NOV-25	6402	5009	5135	3514	2303	-	-	4613	3609	7,18%	7,74%	7,42%
DEZ-25	6951	5472	5452	3799	2479	-	-	4960	3917	7,52%	8,53%	7,96%

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
NOV/25	784	1323	1145	1234	2488	1886	2187	4613	3609	4111	1865
DEZ/25	860	1451	1254	1352	2687	2038	2363	4960	3917	4438	2024
VAR.	9,67%	9,71%	9,49%	9,61%	8,00%	8,07%	8,03%	7,52%	8,53%	7,96%	8,53%

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.