AABIC
desde 1978
Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

JULHO 2026

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

QUADRO RESUMO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO - IPEVECON
PERÍODO: JULHO 2025 a JULHO 2026

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
JUL-25	731	1163	2014	3783	1730	-
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%
JAN-26	792	1287	2187	4061	1881	-7,07%
FEV-26	764	1227	2057	3673	1759	-6,51%
MAR-26	770	1239	2056	3661	1763	0,22%
ABR-26	771	1231	2060	3726	1770	0,41%
MAI-26	779	1241	2062	3741	1777	0,43%
JUN-26	780	1246	2071	3744	1783	0,31%
JUL-26	781	1240	2078	3767	1786	0,15%

Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral
Jul/25 - Jul/26	6,80%	6,57%	3,19%	-0,44%	3,24%

Variação acumulada do IGP-M no período:	3,16%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	3,24%
Variação do IGP-M no mês:	-0,50%
Variação do IPEVECON no mês:	0,15%

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*

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS

	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total	Var.
JULHO/25	25.697	12.065	5.157	5.892	3.025	4.924	745	5.519	2.093	5.428	70.542	
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%
JANEIRO/26	28.815	14.088	5.401	6.151	3.114	5.009	783	5.540	2.201	5.213	76.314	-6,68%
FEVEREIRO/26	27.169	12.924	5.176	5.887	2.842	4.752	728	5.264	2.244	4.972	71.957	-5,71%
MARÇO/26	27.275	12.708	5.221	5.992	2.978	4.648	735	5.452	2.227	4.955	72.190	0,32%
ABRIL/26	27.012	12.387	5.330	6.211	2.964	4.880	747	5.488	2.226	5.515	72.758	0,79%
MAIO/26	26.615	12.644	5.442	6.345	3.085	5.099	677	5.512	2.131	5.343	72.894	0,19%
JUNHO/26	26.845	12.291	5.266	6.450	3.075	5.014	729	5.775	2.073	5.278	72.796	-0,13%
JULHO/26	26.624	12.407	5.441	6.570	2.979	5.183	759	5.781	2.199	5.446	73.390	0,82%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	328.220	152.992	63.876	74.199	36.518	59.415	9.046	66.830	26.111	65.279	882.487	
Particip.% (acumul.12meses)	37,19%	17,34%	7,24%	8,41%	4,14%	6,73%	1,03%	7,57%	2,96%	7,40%	100,00%	
Particip.% (mês)	36,28%	16,91%	7,41%	8,95%	4,06%	7,06%	1,03%	7,88%	3,00%	7,42%	100,00%	
Var Jun/26 - Jul/26	-0,82%	0,95%	3,33%	1,85%	-3,11%	3,38%	4,17%	0,10%	6,09%	3,18%	0,82%	
Var. Acum. no Período	3,61%	2,84%	5,52%	11,51%	-1,49%	5,26%	1,96%	4,76%	5,07%	0,33%	4,04%	

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

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	JUN	17909	10983	5902	4842	2225	4375	715	4763	1673	3048	56437
	1792	19	JUL	17501	10587	5966	5479	2088	4182	717	4570	1652	3706	56448
			VAR	-2,28%	-3,61%	1,08%	13,16%	-6,17%	-4,41%	0,35%	-4,07%	-1,25%	21,59%	0,02%

2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4409	71	JUN	25887	11888	4892	6687	3267	4205	562	6492	2834	5628	72342
	4409	71	JUL	25660	12222	5115	6659	3064	4683	657	6593	3042	5681	73376
			VAR	-0,88%	2,82%	4,56%	-0,43%	-6,23%	11,37%	16,72%	1,55%	7,35%	0,94%	1,43%
PADRÃO B	4809	79	JUN	23962	10768	4665	6272	3111	4031	490	6092	2602	4856	66851
	4809	79	JUL	23880	10978	4769	6274	2931	4529	569	6168	2801	5009	67908
			VAR	-0,34%	1,95%	2,23%	0,03%	-5,80%	12,34%	16,23%	1,25%	7,62%	3,15%	1,58%
GERAL	9218	150	JUN	24873	11298	4772	6469	3185	4114	524	6282	2712	5222	69450
	9218	150	JUL	24722	11567	4933	6456	2994	4602	611	6369	2915	5327	70496
			VAR	-0,61%	2,38%	3,36%	-0,19%	-6,01%	11,87%	16,48%	1,39%	7,49%	2,02%	1,51%

3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4947	85	JUN	34514	14333	6108	8151	3602	5820	1011	5916	1705	5986	87147
	4947	85	JUL	34024	14760	6291	8068	3621	6055	912	5926	1767	6022	87445
			VAR	-1,42%	2,98%	2,99%	-1,02%	0,52%	4,03%	-9,75%	0,17%	3,66%	0,59%	0,34%
PADRÃO B	4849	78	JUN	32138	12805	5638	7283	3470	5281	889	5619	1761	5493	80378
	4849	78	JUL	32241	12648	5754	7267	3405	5350	958	5656	1898	5683	80860
			VAR	0,32%	-1,22%	2,05%	-0,22%	-1,88%	1,31%	7,70%	0,65%	7,77%	3,45%	0,60%
GERAL	9796	163	JUN	33377	13602	5883	7735	3539	5562	953	5774	1732	5750	83908
	9796	163	JUL	33171	13750	6034	7684	3518	5718	934	5797	1830	5859	84294
			VAR	-0,62%	1,09%	2,56%	-0,66%	-0,60%	2,79%	-1,96%	0,40%	5,66%	1,90%	0,46%

4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	985	48	JUN	29453	14791	4789	5754	2678	6516	796	6093	1411	6394	78673
	972	48	JUL	28590	14765	5042	6276	2815	6606	858	5954	1509	6483	78898
			VAR	-2,93%	-0,18%	5,29%	9,07%	5,14%	1,38%	7,81%	-2,27%	6,96%	1,40%	0,29%
PADRÃO B	1063	50	JUN	22400	11842	4481	4259	2358	7184	804	4596	1496	6516	65935
	1050	50	JUL	22696	12070	4979	4513	2303	6433	770	4587	1629	6454	66433
			VAR	1,32%	1,93%	11,12%	5,97%	-2,34%	-10,46%	-4,22%	-0,18%	8,87%	-0,97%	0,75%
GERAL	2048	98	JUN	25855	13286	4631	4991	2515	6857	800	5329	1454	6456	72174
	2022	98	JUL	25583	13390	5010	5377	2554	6517	813	5257	1570	6468	72538
			VAR	-1,05%	0,78%	8,16%	7,72%	1,56%	-4,95%	1,64%	-1,35%	7,96%	0,18%	0,50%

VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22854	430	JUN	26845	12291	5266	6450	3075	5014	729	5775	2073	5278	72796
	22828	430	JUL	26624	12407	5441	6570	2979	5183	759	5781	2199	5446	73390
			VAR	-0,82%	0,95%	3,33%	1,85%	-3,11%	3,38%	4,17%	0,10%	6,09%	3,18%	0,82%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JULHO 2026

1 Dormitório

	Número de Apartamentos						
	Até 16	De 17 a 24	De 25 a 48	De 49 a 96	Mais de 96	Média	Variação
Mês	Insuficiente	Insuficiente	Único	Único	Único	Único	Total
JUL-25	-	-	867	856	471	731	-
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%
JAN-26	-	-	951	917	507	792	-7,90%
FEV-26	-	-	905	892	495	764	-3,49%
MAR-26	-	-	911	909	490	770	0,78%
ABR-26	-	-	921	894	500	771	0,15%
MAI-26	-	-	930	911	496	779	0,96%
JUN-26	-	-	927	924	490	780	0,21%
JUL-26	-	-	923	933	487	781	0,07%

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JULHO 2026

2 Dormitórios

	Número de Apartamentos						Média		Variação		
	Até 16	De 17 a 24	De 25 a 48		De 49 a 96	Mais de 96					
Mês	Insuficiente	Único	A	B	Único	Único	A	B	A	B	Total
JUL-25	-	1909	1331	692	835	924	1250	1090	-	-	-
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%
JAN-26	-	2144	1462	748	913	986	1376	1198	-5,16%	-4,48%	-4,84%
FEV-26	-	2069	1396	724	868	910	1311	1143	-4,73%	-4,54%	-4,64%
MAR-26	-	2089	1421	736	862	928	1325	1154	1,03%	0,91%	0,97%
ABR-26	-	2057	1396	725	869	939	1315	1148	-0,71%	-0,51%	-0,62%
MAI-26	-	2055	1401	736	886	954	1324	1158	0,67%	0,89%	0,77%
JUN-26	-	2050	1416	747	885	969	1330	1163	0,45%	0,44%	0,44%
JUL-26	-	2028	1419	752	882	963	1323	1156	-0,53%	-0,56%	-0,54%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JULHO 2026

3 Dormitórios

	Número de Apartamentos												
	Até 16		De 17 a 24		De 25 a 48		De 49 a 96	Mais de 96	Média		Variação		
Mês	A	B	A	B	A	B	Único	Único	A	B	A	B	Total
JUL-25	4050	3090	3312	2220	2189	1593	1123	728	2280	1751	-	-	-
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%
JAN-26	4412	3237	3582	2603	2372	1720	1187	786	2468	1907	-8,16%	-6,45%	-7,43%
FEV-26	4108	3136	3284	2403	2309	1609	1091	769	2312	1802	-6,31%	-5,50%	-5,96%
MAR-26	4067	3150	3297	2449	2290	1619	1081	765	2300	1813	-0,53%	0,60%	-0,03%
ABR-26	4083	3193	3273	2436	2268	1613	1102	767	2298	1822	-0,06%	0,52%	0,19%
MAI-26	4139	3160	3305	2422	2305	1612	1084	755	2318	1807	0,85%	-0,83%	0,10%
JUN-26	4139	3132	3345	2464	2265	1641	1104	757	2322	1820	0,17%	0,70%	0,41%
JUL-26	4170	3111	3353	2506	2260	1658	1098	763	2329	1827	0,29%	0,43%	0,35%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JULHO 2026

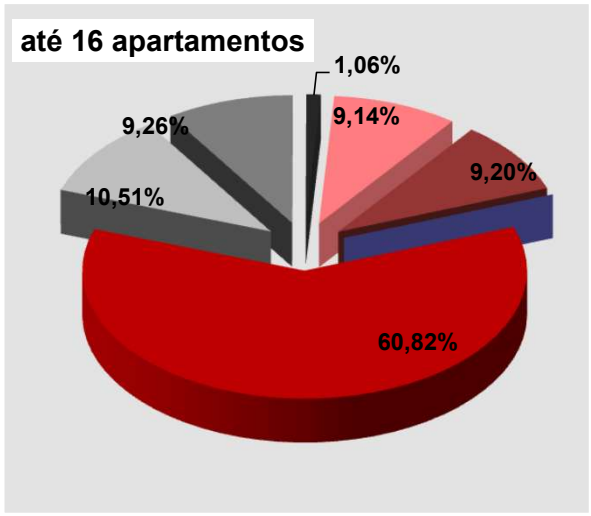
4 Dormitórios

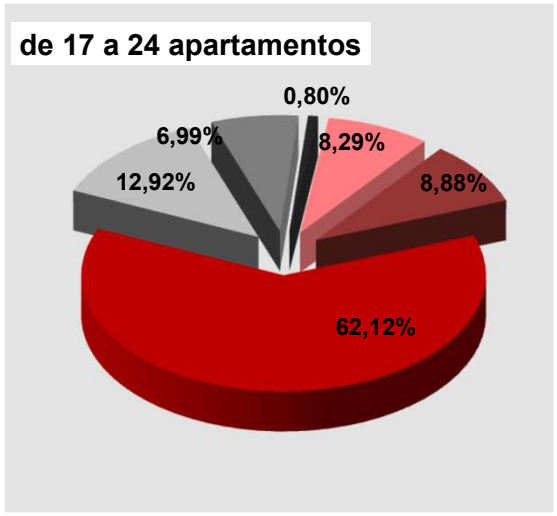
	Número de Apartamentos							Média		Variação		
	Até 16		De 17 a 24		De 25 a 48	De 49 a 96	Mais de 96					
Mês	A	B	A	B	Único	Insuficiente	Insuficiente	A	B	A	B	Total
JUL-25	5786	4599	4855	3221	2119	-	-	4253	1533	-	-	-
AGO-25	5827	4637	4865	3222	2136	-	-	4276	3332	0,53%	117,38%	31,48%
SET-25	5813	4678	4880	3244	2126	-	-	4273	3349	-0,07%	0,52%	0,19%
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%
JAN-26	6277	4963	5150	3455	2261	-	-	4563	3559	-8,02%	-9,12%	-8,50%
FEV-26	5645	4367	4726	3185	2058	-	-	4143	3204	-9,19%	-10,00%	-9,55%
MAR-26	5581	4436	4689	3173	2044	-	-	4105	3218	-0,92%	0,44%	-0,33%
ABR-26	5477	4422	4729	3158	2285	-	-	4164	3288	1,44%	2,20%	1,77%
MAI-26	5541	4468	4744	3121	2285	-	-	4190	3291	0,62%	0,09%	0,39%
JUN-26	5627	4417	4729	3177	2257	-	-	4204	3284	0,35%	-0,24%	0,09%
JUL-26	5601	4501	4788	3205	2252	-	-	4214	3320	0,22%	1,10%	0,61%

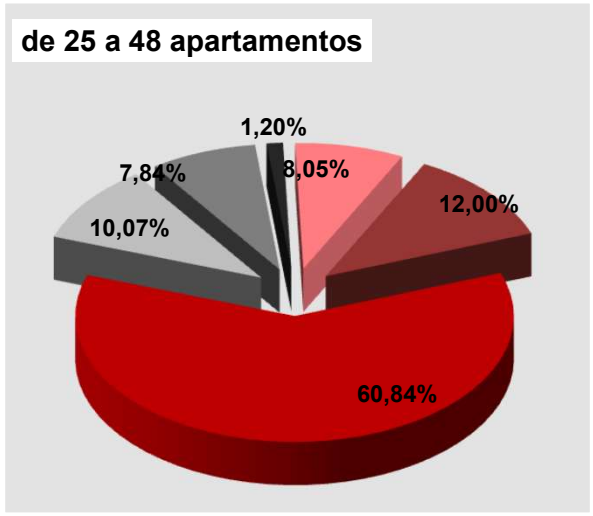
Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

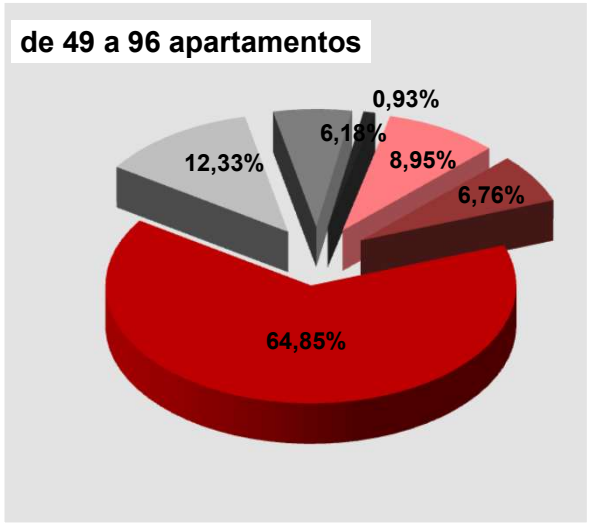
desde 1978

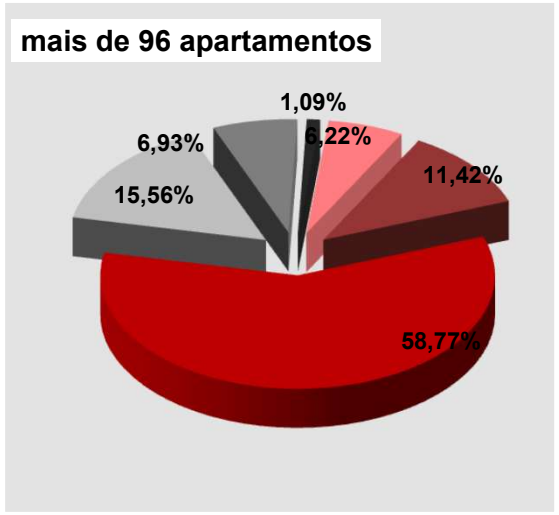
GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE APARTAMENTOS













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**
JUN/26	780	1330	1163	1246	2322	1820	2071	4204	3284	3744	1783
JUL/26	781	1323	1156	1240	2329	1827	2078	4214	3320	3767	1786
VAR.	0,07%	-0,53%	-0,56%	-0,54%	0,29%	0,43%	0,35%	0,22%	1,10%	0,61%	**0,15%**

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*

Estrutura Administrativa

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

Padrão A: Condomínios com estrutura mais sofisticada.

Padrão B: Condomínios com estrutura mais modesta.