



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

NOVEMBRO 2025

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorns	03 Dorns	04 Dorns	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
NOV-24	746	1220	2061	3908	1787	-
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%
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%
Variação %	01 Dorns	02 Dorns	03 Dorns	04 Dorns	Geral	
Nov/24 - Nov/25	5,04%	2,16%	6,46%	5,19%	4,81%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	-0,11%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	4,81%
Variação do IGP-M no mês:	0,27%
Variação do IPEVECON no mês:	7,22%

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.
NOVEMBRO/24	27.597	12.464	5.197	6.102	3.007	4.836	791	5.478	2.064	5.296	72.833	
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%
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%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	317.945	149.152	63.089	71.817	35.781	59.379	8.856	66.084	24.733	64.933	861.769	
Particip.% (acumul.12 meses)	36,89%	17,31%	7,32%	8,33%	4,15%	6,89%	1,03%	7,67%	2,87%	7,53%	100,00%	
Particip.% (mês)	38,31%	17,05%	7,09%	8,23%	4,11%	6,50%	1,02%	7,50%	2,84%	7,34%	100,00%	
Var Out/25 - Nov/25	13,66%	8,29%	2,27%	3,70%	2,02%	-1,60%	6,40%	3,04%	0,10%	-5,04%	6,65%	
Var. Acum. no Período	5,14%	3,59%	3,31%	2,18%	3,58%	1,82%	-2,09%	3,68%	4,13%	5,01%	3,99%	

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	OUT	18209	9682	5120	5095	2395	3554	380	4221	1627	3501	53783
	1792	19	NOV	19409	10200	5217	5291	2464	3718	395	4382	1682	3824	56582
			VAR	6,59%	5,35%	1,90%	3,85%	2,87%	4,63%	3,91%	3,81%	3,38%	9,23%	5,20%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4409	71	OUT	23993	11458	4658	6041	2944	4564	487	6106	3007	6991	70248
	4409	71	NOV	27461	12901	4840	6270	2891	4366	569	6334	3021	6181	74834
			VAR	14,45%	12,59%	3,89%	3,80%	-1,81%	-4,34%	16,93%	3,74%	0,49%	-11,58%	6,53%
PADRÃO B	4809	79	OUT	22568	10264	4347	5674	2752	4129	500	5429	2762	6345	64769
	4809	79	NOV	25725	11770	4499	5786	2773	3713	587	5658	2762	5665	68938
			VAR	13,99%	14,68%	3,49%	1,97%	0,76%	-10,07%	17,46%	4,22%	-0,01%	-10,71%	6,44%
GERAL	9218	150	OUT	23242	10829	4494	5848	2843	4334	494	5750	2878	6651	67362
	9218	150	NOV	26547	12305	4660	6015	2829	4022	578	5978	2885	5910	71729
			VAR	14,22%	13,63%	3,69%	2,86%	-0,50%	-7,21%	17,21%	3,98%	0,24%	-11,14%	6,48%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4977	86	OUT	32834	14619	6146	7239	3727	5574	1217	6150	1891	6202	85599
	4977	86	NOV	37292	14856	6212	7633	4110	5655	1159	6282	1973	6471	91643
			VAR	13,58%	1,62%	1,07%	5,43%	10,27%	1,44%	-4,75%	2,14%	4,39%	4,34%	7,06%
PADRÃO B	4849	78	OUT	30058	12408	5606	6827	3498	5001	1009	5846	1729	5474	77456
	4849	78	NOV	34212	12767	5861	7028	3515	5092	1040	5779	1759	5781	82834
			VAR	13,82%	2,89%	4,55%	2,95%	0,49%	1,82%	3,07%	-1,16%	1,74%	5,61%	6,94%
GERAL	9826	164	OUT	31513	13567	5889	7043	3618	5302	1118	6006	1814	5856	81726
	9826	164	NOV	35827	13862	6045	7345	3827	5387	1103	6042	1872	6143	87454
			VAR	13,69%	2,17%	2,65%	4,29%	5,77%	1,61%	-1,40%	0,61%	3,19%	4,90%	7,01%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	985	48	OUT	28370	15002	6786	5455	3352	7302	1034	5387	1403	6044	80133
	972	48	NOV	32431	16265	6844	5786	3242	7088	1152	6052	1297	5279	85435
			VAR	14,31%	8,42%	0,86%	6,07%	-3,28%	-2,93%	11,37%	12,35%	-7,60%	-12,65%	6,62%
PADRÃO B	1063	50	OUT	22038	11708	5270	4552	2606	7764	602	4533	1341	5715	66130
	1050	50	NOV	26498	13743	5073	4660	2576	7890	708	4484	1078	4553	71262
			VAR	20,23%	17,38%	-3,73%	2,37%	-1,16%	1,62%	17,55%	-1,09%	-19,65%	-20,33%	7,76%
GERAL	2048	98	OUT	25140	13321	6012	4994	2971	7538	814	4951	1372	5876	72989
	2022	98	NOV	29404	14978	5941	5212	2902	7497	925	5252	1185	4909	78204
			VAR	16,96%	12,44%	-1,19%	4,35%	-2,33%	-0,54%	13,70%	6,07%	-13,61%	-16,46%	7,15%
VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22884	431	OUT	25530	11923	5250	6013	3053	5003	728	5513	2147	5857	71018
	22858	431	NOV	29017	12912	5370	6236	3115	4923	774	5680	2149	5561	75738
			VAR	13,66%	8,29%	2,27%	3,70%	2,02%	-1,60%	6,40%	3,04%	0,10%	-5,04%	6,65%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

NOVEMBRO 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
NOV-24	-	-	870	867	501	746	-
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%
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%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

NOVEMBRO 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
NOV-24	-	2171	1521	780	942	1015	1412	1227	-	-	-
DEZ-24	-	2044	1366	730	849	938	1299	1140	-7,99%	-7,07%	-7,56%
JAN-25	-	1895	1303	693	813	892	1225	1073	-5,69%	-5,92%	-5,80%
FEV-25	-	1891	1315	690	805	907	1230	1073	0,35%	0,06%	0,21%
MAR-25	-	1878	1325	687	812	922	1234	1074	0,37%	0,09%	0,24%
ABR-25	-	1883	1312	679	823	924	1235	1077	0,11%	0,26%	0,18%
MAI-25	-	1898	1303	685	832	930	1241	1087	0,43%	0,86%	0,63%
JUN-25	-	1898	1320	688	827	924	1242	1084	0,12%	-0,21%	-0,04%
JUL-25	-	1909	1331	692	835	918	1248	1089	0,48%	0,41%	0,45%
AGO-25	-	1916	1343	694	846	925	1258	1095	0,75%	0,62%	0,69%
SET-25	-	1916	1343	694	846	925	1258	1095	0,00%	0,00%	0,00%
OUT-25	-	1898	1354	693	841	930	1256	1091	-0,13%	-0,44%	-0,28%
NOV-25	-	1993	1444	733	923	981	1335	1158	6,34%	6,18%	6,26%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

NOVEMBRO 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
NOV-24	4122	3150	3337	2274	2253	1633	1272	813	2359	1828	-	-	-
DEZ-24	4513	3432	3670	2514	2474	1787	1165	755	2515	1930	6,61%	5,59%	6,17%
JAN-25	4042	3202	3313	2329	2308	1671	1125	723	2302	1810	-8,47%	-6,23%	-7,50%
FEV-25	3864	2995	3150	2191	2213	1615	1114	738	2216	1731	-3,76%	-4,39%	-4,04%
MAR-25	3868	3010	3201	2216	2201	1604	1100	734	2221	1733	0,22%	0,13%	0,18%
ABR-25	3927	3022	3240	2239	2167	1599	1113	728	2235	1740	0,65%	0,42%	0,55%
MAI-25	3991	3059	3250	2237	2162	1592	1126	735	2253	1750	0,80%	0,55%	0,69%
JUN-25	4028	3078	3278	2239	2186	1589	1114	728	2267	1750	0,63%	0,00%	0,35%
JUL-25	4050	3090	3312	2220	2189	1593	1123	729	2281	1751	0,61%	0,08%	0,38%
AGO-25	4057	3099	3344	2240	2210	1577	1117	724	2290	1751	0,43%	0,01%	0,25%
SET-25	4055	3098	3397	2247	2184	1562	1117	724	2295	1750	0,21%	-0,10%	0,08%
OUT-25	4120	3096	3394	2277	2216	1552	1107	727	2313	1752	0,76%	0,13%	0,48%
NOV-25	4464	3341	3615	2485	2422	1665	1212	762	2495	1893	7,89%	8,06%	7,96%

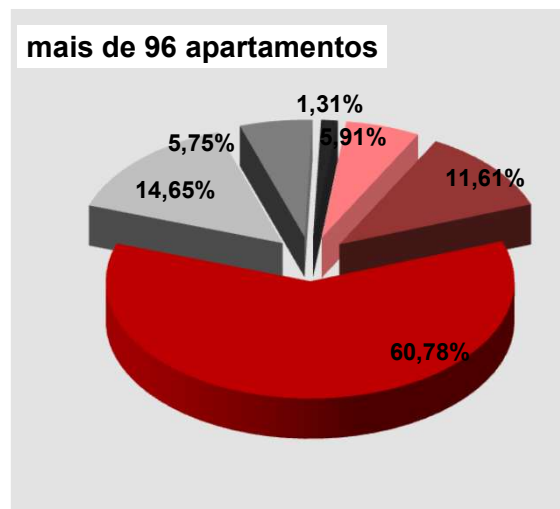
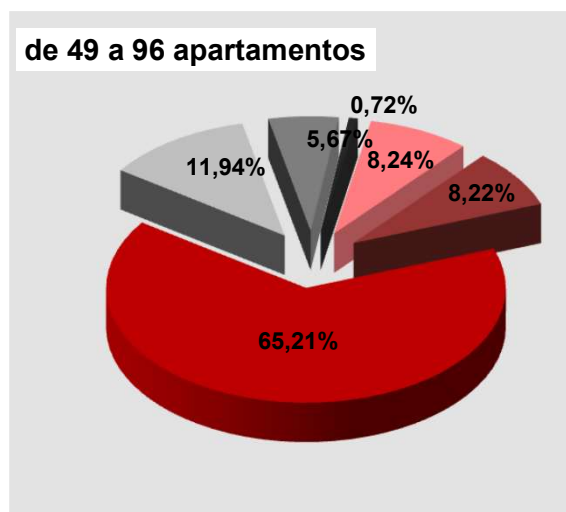
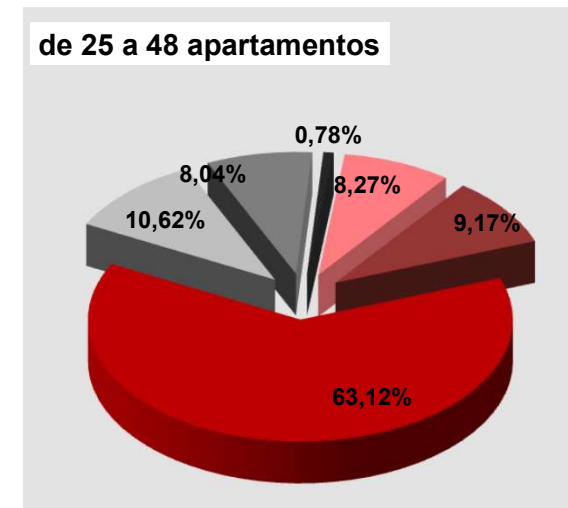
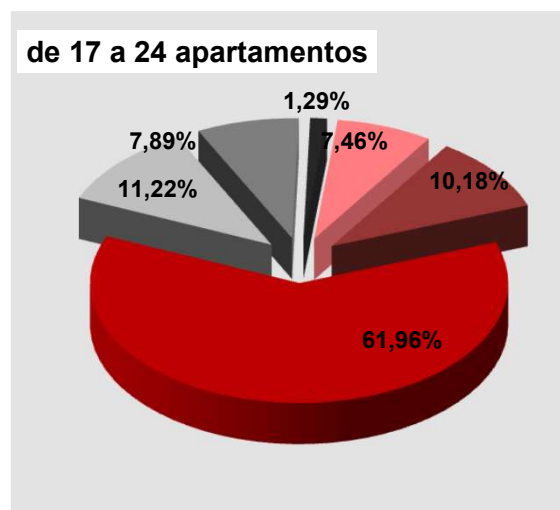
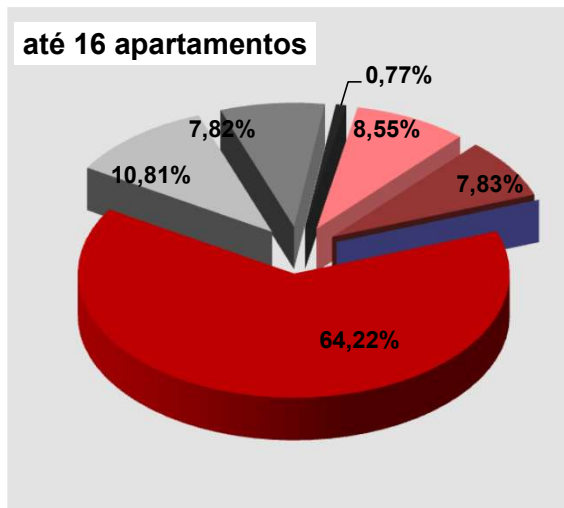
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

NOVEMBRO 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
NOV-24	6608	5041	5527	3581	2114	-	-	4750	1533	-	-	-
DEZ-24	5990	4775	5120	3258	2216	-	-	4442	3416	-6,48%	122,89%	25,09%
JAN-25	5610	4584	4919	3093	2114	-	-	4214	3264	-5,13%	-4,47%	-4,84%
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%

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		
OUT/25	740	1256	1091	1173	2313	1752	2032	4304	3350	3827	1747		
NOV/25	784	1335	1158	1247	2495	1893	2194	4613	3609	4111	1873		
VAR.	5,97%	6,34%	6,18%	6,26%	7,89%	8,06%	7,96%	7,18%	7,74%	7,42%	7,22%		

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.