



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

SETEMBRO 2025

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
SET-24	691	1131	1900	3591	1648	-
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%
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%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Set/24 - set/25	7,33%	4,06%	6,47%	6,12%	5,74%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	2,82%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	5,74%
Variação do IGP-M no mês:	0,42%
Variação do IPEVECON no mês:	0,29%

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.
SETEMBRO/24	24.279	11.772	4.721	6.078	2.782	4.629	657	5.085	2.121	5.065	67.189	
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%
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%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	315.179	148.275	62.673	71.515	35.498	59.026	8.813	65.720	24.523	63.896	855.118	
Particip.% (acumul. 12 meses)	36,86%	17,34%	7,33%	8,36%	4,15%	6,90%	1,03%	7,69%	2,87%	7,47%	100,00%	
Particip.% (mês)	36,19%	16,87%	7,34%	8,51%	4,29%	7,00%	1,05%	7,66%	3,02%	8,07%	100,00%	
Var Ago/25 - Set/25	-0,52%	-1,72%	-0,39%	1,66%	2,13%	0,68%	2,44%	0,82%	1,36%	4,64%	0,25%	
Var. Acum. no Período	5,72%	1,60%	10,24%	-0,75%	9,40%	7,22%	13,89%	6,82%	0,91%	13,02%	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	AGO	18497	9802	4922	5136	2335	3823	340	4204	1598	2905	53561
	1792	19	SET	18582	9750	4901	5287	2198	3757	369	4100	1584	3578	54106
			VAR	0,46%	-0,53%	-0,42%	2,93%	-5,85%	-1,74%	8,54%	-2,47%	-0,83%	23,16%	1,02%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4409	71	AGO	24014	11644	4720	5973	2934	4439	537	5822	2934	6508	69526
	4409	71	SET	24156	11547	4722	5918	3001	4540	526	5974	3003	6747	70134
			VAR	0,59%	-0,83%	0,04%	-0,93%	2,28%	2,27%	-2,14%	2,62%	2,35%	3,66%	0,87%
PADRÃO B	4809	79	AGO	22611	10454	4390	5557	2769	4116	534	5249	2714	5870	64263
	4809	79	SET	22687	10380	4406	5524	2824	4179	523	5348	2739	6165	64775
			VAR	0,34%	-0,70%	0,36%	-0,60%	2,00%	1,54%	-2,04%	1,88%	0,90%	5,04%	0,80%
GERAL	9218	150	AGO	23275	11017	4546	5754	2847	4269	536	5520	2818	6172	66754
	9218	150	SET	23382	10933	4556	5710	2908	4350	524	5644	2864	6441	67312
			VAR	0,46%	-0,77%	0,20%	-0,76%	2,14%	1,90%	-2,09%	2,25%	1,61%	4,35%	0,84%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4977	86	AGO	32887	15014	6175	7192	3746	5422	1117	5989	1883	6112	85536
	4977	86	SET	32708	14783	6157	7333	3867	5355	1210	6003	1890	5926	85231
			VAR	-0,54%	-1,54%	-0,29%	1,96%	3,23%	-1,23%	8,26%	0,23%	0,36%	-3,04%	-0,36%
PADRÃO B	4849	78	AGO	30394	12490	5665	6881	3443	5101	1022	5796	1698	5347	77837
	4849	78	SET	30126	12289	5472	6858	3511	5088	1083	5760	1754	5462	77403
			VAR	-0,88%	-1,62%	-3,40%	-0,34%	1,96%	-0,25%	5,92%	-0,63%	3,28%	2,16%	-0,56%
GERAL	9826	164	AGO	31701	13814	5932	7044	3602	5269	1072	5897	1795	5748	81874
	9826	164	SET	31480	13597	5831	7107	3697	5228	1149	5887	1825	5705	81508
			VAR	-0,70%	-1,57%	-1,70%	0,89%	2,65%	-0,78%	7,20%	-0,17%	1,67%	-0,74%	-0,45%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	985	48	AGO	29266	15200	6847	5426	2979	6610	1074	5335	1346	5635	79718
	972	48	SET	28491	14672	6620	5781	3272	6836	988	5339	1467	6034	79500
			VAR	-2,65%	-3,47%	-3,32%	6,55%	9,83%	3,42%	-7,99%	0,07%	9,01%	7,08%	-0,27%
PADRÃO B	1063	50	AGO	23341	12543	4760	3927	2124	7430	651	4629	1358	5047	65809
	1050	50	SET	22510	11715	5129	4613	2208	7537	641	4793	1288	5580	66015
			VAR	-3,56%	-6,60%	7,76%	17,49%	3,97%	1,45%	-1,65%	3,53%	-5,13%	10,56%	0,31%
GERAL	2048	98	AGO	26243	13844	5782	4661	2543	7028	858	4975	1352	5335	72622
	2022	98	SET	25440	13163	5859	5185	2729	7194	811	5060	1376	5803	72620
			VAR	-3,06%	-4,92%	1,33%	11,25%	7,33%	2,36%	-5,54%	1,71%	1,76%	8,76%	0,00%
VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22884	431	AGO	25801	12169	5225	5934	2980	4930	730	5388	2111	5474	70742
	22858	431	SET	25668	11961	5204	6033	3044	4964	748	5432	2140	5725	70917
			VAR	-0,52%	-1,71%	-0,40%	1,66%	2,13%	0,68%	2,44%	0,82%	1,39%	4,57%	0,25%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO 2025

1 Dormitório

Mês	Número de Apartamentos					Média Único	Variação Total
	Até 16 Insuficiente	De 17 a 24 Insuficiente	De 25 a 48 Único	De 49 a 96 Único	Mais de 96 Único		
SET-24	-	-	802	808	464	691	-
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%
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%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO 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
SET-24	-	1892	1272	658	808	857	1207	1054	-	-	-
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%
JUN-25	-	1898	1303	685	832	930	1241	1087	0,43%	0,86%	0,63%
JUL-25	-	1898	1320	688	827	924	1242	1084	0,12%	-0,21%	-0,04%
AGO-25	-	1909	1331	692	835	918	1248	1089	0,48%	0,41%	0,45%
SET-25	-	1916	1343	694	846	925	1258	1095	0,75%	0,62%	0,69%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO 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
SET-24	3814	2851	3124	2079	2046	1508	1083	705	2154	1645	-	-	-
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%
JUN-25	4028	3078	3278	2239	2186	1589	1126	735	2271	1754	0,98%	0,45%	0,75%
JUL-25	4050	3090	3312	2220	2189	1593	1114	728	2279	1749	0,35%	-0,26%	0,09%
AGO-25	4057	3099	3344	2240	2210	1577	1123	729	2293	1754	0,62%	0,27%	0,47%
SET-25	4055	3098	3397	2247	2184	1562	1117	724	2295	1750	0,11%	-0,23%	-0,04%

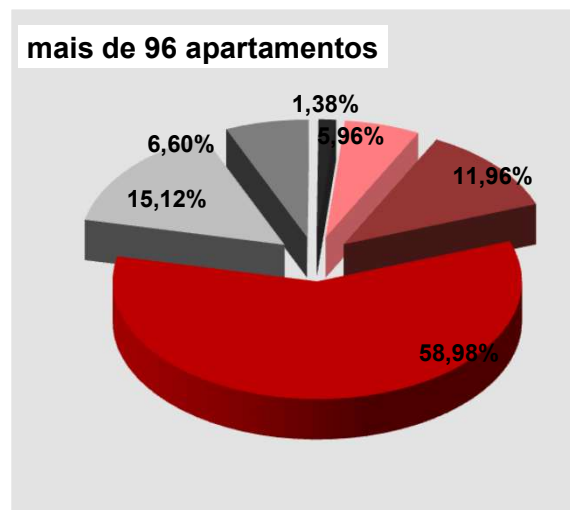
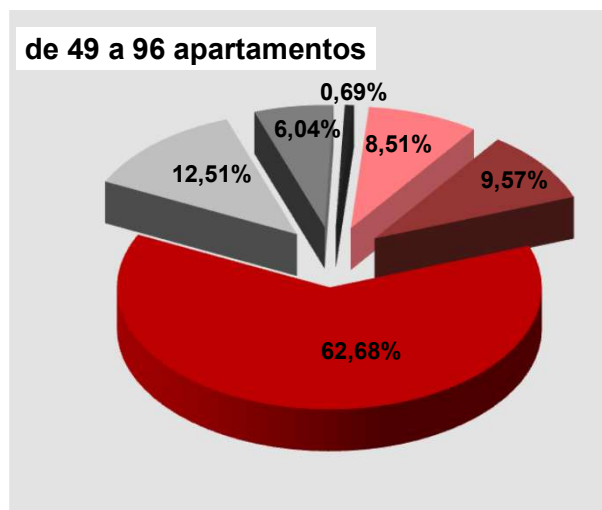
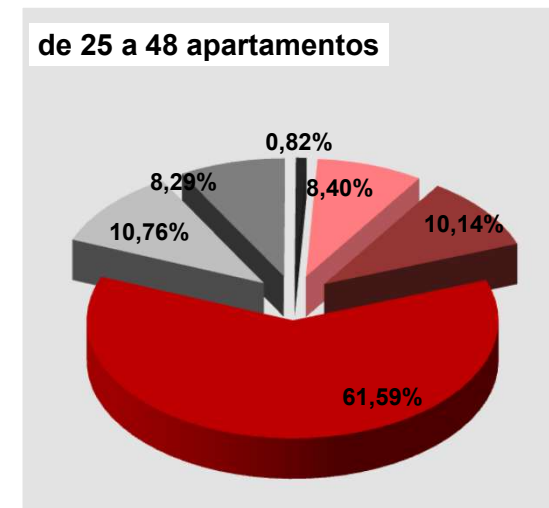
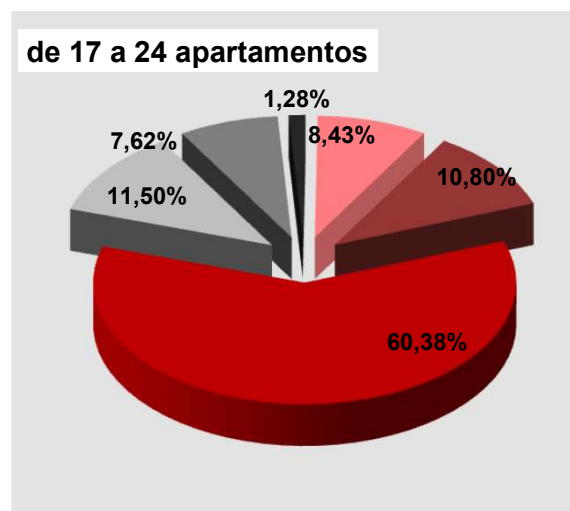
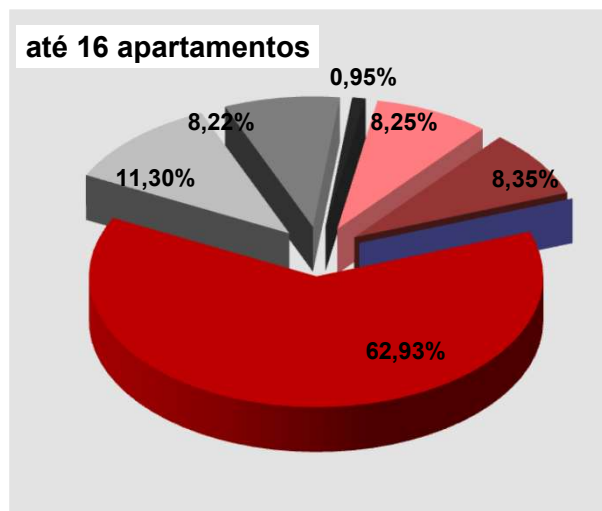
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO 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					
SET-24	5483	4216	4592	3049	2072	-	-	4049	1533	-	-	-
OUT-24	5535	4288	4643	3031	2264	-	-	4147	3194	2,43%	108,41%	31,53%
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%
JUN-25	5671	4553	4900	3192	2135	-	-	4235	3294	0,56%	-0,39%	0,14%
JUL-25	5786	4599	4855	3221	2119	-	-	4253	3313	0,43%	0,59%	0,50%
AGO-25	5827	4637	4865	3222	2136	-	-	4276	3332	0,53%	0,57%	0,55%
SET-25	5813	4678	4880	3244	2126	-	-	4273	3349	-0,07%	0,52%	0,19%

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		
AGO/25	734	1248	1089	1168	2293	1754	2023	4276	3332	3804	1738		
SET/25	742	1258	1095	1176	2295	1750	2022	4273	3349	3811	1743		
VAR.	1,05%	0,75%	0,62%	0,69%	0,11%	-0,23%	-0,04%	-0,07%	0,52%	0,19%	0,29%		

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.