



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

DEZEMBRO 2023

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

QUADRO RESUMO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO - IPEVECON
PERÍODO: DEZEMBRO 2022 a DEZEMBRO 2023

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
DEZ-22	700	1192	2030	3931	1762	-
JAN-23	637	1091	1837	3522	1595	-9,48%
FEV-23	601	1032	1724	3323	1504	-5,75%
MAR-23	608	1037	1745	3347	1516	0,86%
ABR-23	614	1045	1749	3340	1521	0,29%
MAI-23	621	1048	1772	3372	1535	0,91%
JUN-23	625	1058	1778	3387	1543	0,55%
JUL-23	630	1061	1791	3409	1552	0,59%
AGO-23	633	1069	1803	3401	1559	0,41%
SET-23	642	1074	1806	3413	1565	0,38%
OUT-23	642	1082	1820	3433	1575	0,66%
NOV-23	691	1161	1957	3683	1692	7,41%
DEZ-23	746	1273	2144	4043	1853	9,55%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Dez/22 - Dez/23	6,53%	6,82%	5,61%	2,84%	5,15%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	-3,17%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	5,15%
Variação do IGP-M no mês:	-3,17%
Variação do IPEVECON no mês:	9,55%

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/22	28.458	13.119	4.241	5.573	3.102	4.556	650	5.417	1.814	4.818	71.749	
JANEIRO/23	24.836	11.861	4.235	5.160	3.048	4.742	599	5.283	1.711	4.536	66.010	-8,00%
FEVEREIRO/23	23.745	11.080	4.057	4.864	2.857	4.520	570	4.710	1.580	4.206	62.189	-5,79%
MARÇO/23	24.022	10.626	4.207	4.892	2.883	4.324	622	4.975	1.569	4.811	62.931	1,19%
ABRIL/23	24.073	10.644	4.197	4.975	2.881	4.331	597	4.760	1.730	4.932	63.118	0,30%
MAIO/23	23.933	10.613	4.176	5.139	3.014	4.419	629	4.812	1.590	5.080	63.405	0,45%
JUNHO/23	24.115	11.033	4.132	5.217	3.012	4.433	583	5.010	1.623	4.302	63.460	0,09%
JULHO/23	24.178	11.116	4.324	5.330	3.041	4.435	598	4.804	1.635	4.295	63.757	0,47%
AGOSTO/23	24.416	11.202	4.295	5.271	2.902	4.413	619	4.911	1.674	4.405	64.108	0,55%
SETEMBRO/23	24.621	11.046	4.149	5.387	2.721	4.262	607	4.967	1.857	4.740	64.357	0,39%
OUTUBRO/23	24.750	11.143	4.232	5.552	2.913	4.477	647	4.824	1.814	4.578	64.930	0,89%
NOVEMBRO/23	27.619	11.657	4.415	5.556	2.964	4.811	679	5.300	1.834	5.006	69.841	7,56%
DEZEMBRO/23	29.403	14.094	4.638	5.817	3.031	4.933	775	5.680	1.867	5.600	75.837	8,59%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	299.710	136.117	51.056	63.160	35.267	54.100	7.523	60.037	20.483	56.490	783.943	
Particip.%(acumul.12meses)	38,23%	17,36%	6,51%	8,06%	4,50%	6,90%	0,96%	7,66%	2,61%	7,21%	100,00%	
Particip.%(mês)	38,77%	18,58%	6,12%	7,67%	4,00%	6,50%	1,02%	7,49%	2,46%	7,38%	100,00%	
Var. Set/23 - Out/23	6,46%	20,91%	5,05%	4,71%	2,26%	2,53%	14,15%	7,18%	1,76%	11,86%	8,59%	
Var. Acum. no Período	3,32%	7,44%	9,34%	4,37%	-2,28%	8,26%	19,25%	4,87%	2,89%	16,23%	5,70%	

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	1864	20	NOV	19890	9343	4329	4277	2087	3540	300	4604	1424	2574	52367
	1864	20	DEZ	21386	11017	4598	4252	1957	3494	385	4158	1400	3407	56054
			VAR	7,52%	17,92%	6,20%	-0,58%	-6,23%	-1,30%	28,39%	-9,68%	-1,71%	32,37%	7,04%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4390	70	NOV	24329	12099	3642	5899	3320	4927	744	6257	2725	5488	69429
	4390	70	DEZ	25682	14368	3932	6121	3415	5075	847	6828	2771	6446	75485
			VAR	5,56%	18,75%	7,97%	3,76%	2,84%	3,02%	13,85%	9,12%	1,71%	17,46%	8,72%
PADRÃO B	4876	80	NOV	23057	10790	3319	5569	3148	4731	762	5778	2489	4883	64526
	4876	80	DEZ	24102	12917	3643	5742	3275	4926	837	6166	2434	5702	69743
			VAR	4,53%	19,72%	9,76%	3,09%	4,03%	4,13%	9,77%	6,71%	-2,21%	16,76%	8,08%
GERAL	9266	150	NOV	23651	11401	3470	5723	3229	4822	754	6002	2599	5165	66814
	9266	150	DEZ	24840	13594	3778	5919	3340	4996	841	6475	2591	6049	72423
			VAR	5,03%	19,24%	8,88%	3,42%	3,45%	3,60%	11,65%	7,88%	-0,29%	17,11%	8,39%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4977	86	NOV	36167	13403	5386	6521	3323	5487	800	5250	1540	6009	83884
	4977	86	DEZ	38673	16645	5614	6929	3424	5502	1039	5746	1522	6392	91486
			VAR	6,93%	24,19%	4,24%	6,25%	3,04%	0,28%	29,78%	9,46%	-1,13%	6,39%	9,06%
PADRÃO B	4849	78	NOV	32655	11218	4559	6105	3119	4889	691	4932	1340	5727	75235
	4849	78	DEZ	34856	13777	4777	6375	3247	4997	889	5262	1457	6139	81775
			VAR	6,74%	22,81%	4,77%	4,44%	4,09%	2,20%	28,65%	6,69%	8,78%	7,19%	8,69%
GERAL	9826	164	NOV	34497	12364	4993	6323	3226	5202	748	5099	1445	5875	79771
	9826	164	DEZ	36857	15281	5216	6665	3340	5262	967	5516	1492	6272	86867
			VAR	6,84%	23,59%	4,47%	5,42%	3,52%	1,14%	29,28%	8,19%	3,24%	6,76%	8,90%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	935	46	NOV	33579	14511	6452	4689	2483	5510	687	4948	1144	5271	79274
	943	47	DEZ	36165	17452	6288	5225	2564	5805	564	5545	1249	5491	86349
			VAR	7,70%	20,26%	-2,53%	11,44%	3,28%	5,35%	-17,93%	12,06%	9,20%	4,19%	8,92%
PADRÃO B	1005	48	NOV	27027	11422	5168	4414	2441	4676	652	4009	842	4505	65155
	1005	48	DEZ	29148	13927	5203	4934	2404	4928	474	5033	1058	4306	71414
			VAR	7,85%	21,93%	0,69%	11,77%	-1,48%	5,38%	-27,26%	25,52%	25,61%	-4,41%	9,61%
GERAL	1940	94	NOV	30233	12934	5796	4549	2461	5084	669	4469	990	4880	72064
	1948	95	DEZ	32620	15671	5740	5078	2484	5362	519	5286	1152	4892	78803
			VAR	7,89%	21,16%	-0,97%	11,64%	0,91%	5,46%	-22,49%	18,29%	16,43%	0,26%	9,35%
VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22896	428	NOV	27619	11657	4415	5556	2964	4811	679	5300	1834	5006	69841
	22904	429	DEZ	29403	14094	4638	5817	3031	4933	775	5680	1867	5600	75837
			VAR	6,46%	20,91%	5,05%	4,71%	2,26%	2,53%	14,15%	7,18%	1,76%	11,86%	8,59%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**DEZEMBRO/2023****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		
DEZ-22	-	-	768	850	482	637	-
JAN-23	-	-	674	777	460	601	-5,63%
FEV-23	-	-	628	735	441	608	1,16%
MAR-23	-	-	635	749	440	614	0,91%
ABR-23	-	-	643	758	440	621	1,18%
MAI-23	-	-	653	770	439	625	0,59%
JUN-23	-	-	665	765	444	630	0,91%
JUL-23	-	-	672	773	446	633	0,39%
AGO-23	-	-	668	782	448	642	1,44%
SET-23	-	-	681	795	451	642	0,03%
OUT-23	-	-	683	790	454	691	7,63%
NOV-23	-	-	739	853	482	691	0,00%
DEZ-23	-	-	821	900	516	746	7,87%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/2023

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	A	B	A	B	Total
	Insuficiente	Único	A	B	Único	Único					
DEZ-22	-	1879	1399	747	892	923	1273	1110	-	-	-
JAN-23	-	1718	1227	679	806	886	1159	1022	-8,97%	-7,93%	-8,48%
FEV-23	-	1622	1169	642	766	836	1098	966	-5,25%	-5,47%	-5,35%
MAR-23	-	1598	1188	653	781	848	1104	970	0,49%	0,37%	0,43%
ABR-23	-	1628	1178	648	777	864	1112	979	0,72%	0,92%	0,81%
MAI-23	-	1652	1176	655	771	853	1113	983	0,12%	0,39%	0,24%
JUN-23	-	1683	1181	663	779	848	1123	993	0,88%	1,06%	0,97%
JUL-23	-	1700	1180	661	781	842	1126	996	0,27%	0,27%	0,27%
AGO-23	-	1734	1170	655	782	848	1134	1005	0,70%	0,90%	0,79%
SET-23	-	1750	1179	658	770	855	1139	1008	0,45%	0,35%	0,41%
OUT-23	-	1760	1190	663	777	864	1148	1016	0,80%	0,75%	0,78%
NOV-23	-	1893	1299	697	820	933	1236	1086	7,69%	6,86%	7,30%
DEZ-23	-	2100	1436	740	910	995	1360	1186	10,03%	9,25%	9,66%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/2023

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					
DEZ-22	4190	3229	3318	2005	2231	1593	1135	731	2321	1739	-	-	-
JAN-23	3694	2858	2987	1884	2053	1475	1032	676	2088	1585	-10,02%	-8,84%	-9,52%
FEV-23	3505	2658	2787	1779	1939	1390	955	634	1964	1483	-5,96%	-6,42%	-6,16%
MAR-23	3510	2707	2841	1797	1969	1408	969	642	1986	1504	1,12%	1,44%	1,26%
ABR-23	3533	2693	2871	1801	1994	1405	961	635	1999	1499	0,64%	-0,37%	0,21%
MAI-23	3585	2735	2892	1828	2024	1421	974	645	2024	1521	1,26%	1,44%	1,34%
JUN-23	3618	2749	2879	1805	2063	1446	972	637	2034	1522	0,48%	0,09%	0,31%
JUL-23	3622	2761	2916	1820	2080	1459	982	643	2049	1533	0,74%	0,73%	0,74%
AGO-23	3614	2787	2950	1852	2072	1460	998	648	2056	1549	0,37%	1,04%	0,65%
SET-23	3594	2833	2980	1845	2089	1447	985	653	2060	1553	0,18%	0,25%	0,21%
OUT-23	3555	2846	3023	1866	2105	1471	1002	662	2070	1570	0,47%	1,09%	0,73%
NOV-23	3907	2992	3207	1984	2292	1575	1099	709	2243	1672	8,36%	6,50%	7,56%
DEZ-23	4236	3154	3550	2216	2562	1758	1228	753	2466	1822	9,94%	8,97%	9,53%

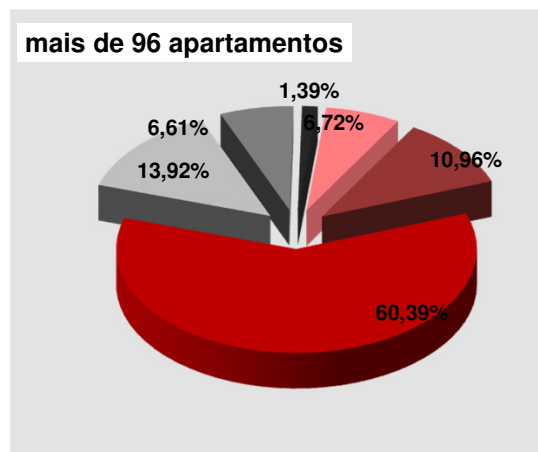
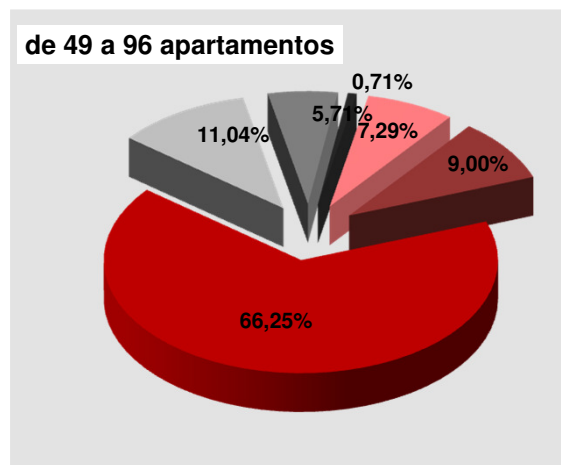
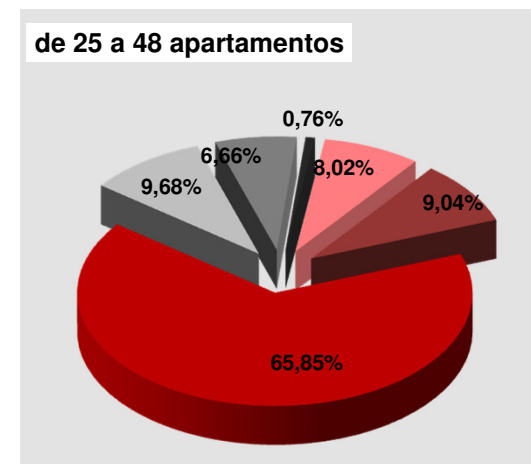
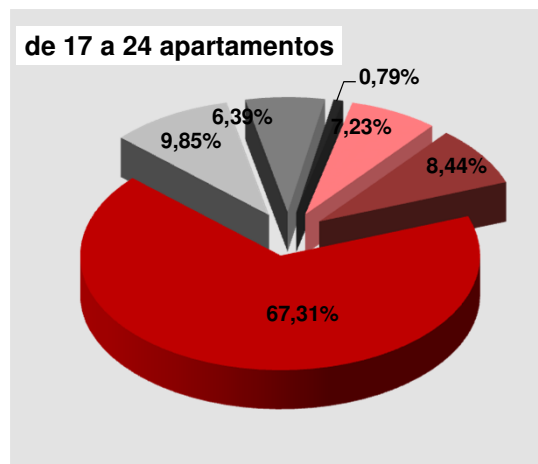
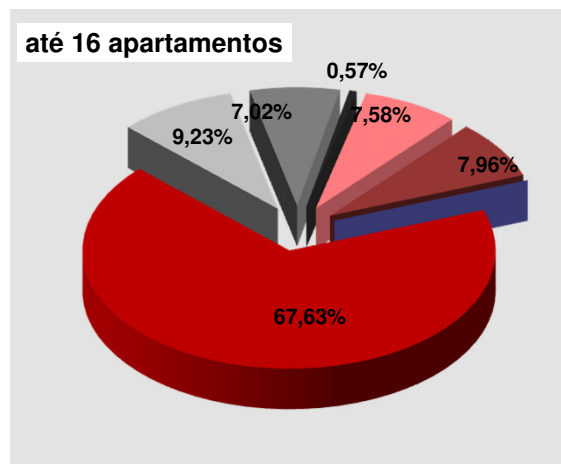
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/2023

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-22	5042	4369	4748	2740	2115	-	-	3968	1533	-	-	-
JAN-23	4784	4150	4487	2599	1959	-	-	3743	2903	-5,68%	89,40%	20,81%
FEV-23	4784	4150	4487	2599	1959	-	-	3743	2903	0,00%	0,00%	0,00%
MAR-23	4855	4202	4442	2649	1966	-	-	3754	2939	0,30%	1,25%	0,71%
ABR-23	4787	4194	4439	2710	1955	-	-	3727	2953	-0,74%	0,46%	-0,21%
MAI-23	4878	4218	4454	2719	1981	-	-	3771	2973	1,18%	0,68%	0,96%
JUN-23	4970	4153	4437	2733	2014	-	-	3807	2967	0,96%	-0,19%	0,45%
JUL-23	5022	4188	4390	2763	2046	-	-	3819	2999	0,33%	1,08%	0,66%
AGO-23	5036	4128	4319	2803	2060	-	-	3805	2997	-0,37%	-0,08%	-0,24%
SET-23	5069	4090	4375	2812	2066	-	-	3837	2990	0,83%	-0,24%	0,35%
OUT-23	5083	4141	4422	2820	2065	-	-	3857	3009	0,52%	0,63%	0,57%
NOV-23	5403	4362	4734	3089	2255	-	-	4131	3235	7,10%	7,53%	7,29%
DEZ-23	6029	4708	5149	3455	2458	-	-	4545	3540	10,05%	9,44%	9,78%

GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE APARTAMENTOS



- água e energia elétrica
- manutenção
- material de consumo
- administrativo
- gerais e eventuais
- pessoal / encargos / benefícios

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/23	691	1236	1086	1161	2243	1672	1957	4131	3235	3683	1692
DEZ/23	746	1360	1186	1273	2466	1822	2144	4545	3540	4043	1853
VAR.	7,87%	10,03%	9,25%	9,66%	9,94%	8,97%	9,53%	10,05%	9,44%	9,78%	9,55%

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.