



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

JANEIRO 2024

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

QUADRO RESUMO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO - IPEVECON
PERÍODO: JANEIRO 2023 a JANEIRO 2024

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorns	03 Dorns	04 Dorns	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
JAN-23	637	1091	1837	3522	1595	-
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%
JAN-24	694	1178	1944	3736	1702	-8,16%
Varição %	01 Dorns	02 Dorns	03 Dorns	04 Dorns	Geral	
Jan/22 - Jan/23	9,00%	7,99%	5,84%	6,08%	6,68%	

Varição acumulada do IGP-M no período:	-3,31%
Varição acumulada do IPEVECON no período:	6,68%
Varição do IGP-M no mês:	0,07%
Varição do IPEVECON no mês:	-8,16%

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.
JANEIRO/23	24.836	11.861	4.235	5.160	3.048	4.742	599	5.283	1.711	4.536	66.010	
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%
JANEIRO/24	26.264	12.747	4.368	5.375	2.945	4.634	730	5.458	1.683	4.981	69.184	-8,77%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	301.138	137.003	51.189	63.375	35.165	53.991	7.654	60.212	20.455	56.936	787.117	
Particip.% (acumul.12 meses)	38,26%	17,41%	6,50%	8,05%	4,47%	6,86%	0,97%	7,65%	2,60%	7,23%	100,00%	
Particip.% (mês)	37,96%	18,43%	6,31%	7,77%	4,26%	6,70%	1,05%	7,89%	2,43%	7,20%	100,00%	
Var. Jan/24 - Dez/23	-10,68%	-9,56%	-5,82%	-7,60%	-2,83%	-6,06%	-5,82%	-3,92%	-9,83%	-11,05%	-8,77%	
Var. Acum. no Período	5,75%	7,47%	3,14%	4,17%	-3,37%	-2,29%	21,88%	3,31%	-1,62%	9,83%	4,81%	

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	DEZ	21386	11017	4598	4252	1957	3494	385	4158	1400	3407	56054
	1720	18	JAN	18611	10025	4695	4363	2122	3276	335	4420	1389	2407	51643
			VAR	-12,97%	-9,01%	2,12%	2,61%	8,43%	-6,23%	-12,85%	6,31%	-0,79%	-29,36%	-7,87%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4390	70	DEZ	25682	14368	3932	6121	3415	5075	847	6828	2771	6446	75485
	4390	71	JAN	23060	12776	3634	5841	3140	4639	786	6608	2377	5519	68380
			VAR	-10,21%	-11,08%	-7,57%	-4,58%	-8,05%	-8,59%	-7,21%	-3,22%	-14,24%	-14,37%	-9,41%
PADRÃO B	4876	80	DEZ	24102	12917	3643	5742	3275	4926	837	6166	2434	5702	69743
	4876	81	JAN	21622	11392	3349	5531	2991	4444	788	6203	2153	4757	63230
			VAR	-10,29%	-11,81%	-8,07%	-3,67%	-8,68%	-9,78%	-5,87%	0,60%	-11,52%	-16,57%	-9,34%
GERAL	9266	150	DEZ	24840	13594	3778	5919	3340	4996	841	6475	2591	6049	72423
	9266	152	JAN	22294	12038	3482	5676	3060	4536	787	6392	2258	5113	65636
			VAR	-10,25%	-11,45%	-7,82%	-4,10%	-8,38%	-9,21%	-6,50%	-1,28%	-12,87%	-15,47%	-9,37%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4977	86	DEZ	38673	16645	5614	6929	3424	5002	1039	5746	1522	6392	91486
	4977	86	JAN	34596	14795	5304	5905	3473	5262	833	5362	1388	6382	83299
			VAR	-10,54%	-11,11%	-5,53%	-14,77%	1,43%	-4,36%	-19,85%	-6,69%	-8,82%	-0,17%	-8,95%
PADRÃO B	4849	78	DEZ	34856	13777	4777	6375	3247	4997	889	5262	1457	6139	81775
	4849	78	JAN	31677	12166	4406	5591	3269	4962	759	5040	1339	5426	74635
			VAR	-9,12%	-11,69%	-7,76%	-12,31%	0,67%	-0,69%	-14,61%	-4,21%	-8,14%	-11,61%	-8,73%
GERAL	9826	164	DEZ	36857	15281	5216	6665	3340	5262	967	5516	1492	6272	86867
	9826	164	JAN	33208	13545	4877	5756	3376	5119	798	5209	1365	5927	79178
			VAR	-9,90%	-11,36%	-6,50%	-13,65%	1,08%	-2,71%	-17,56%	-5,56%	-8,50%	-5,49%	-8,85%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	943	47	DEZ	36165	17452	6288	5225	2564	5805	564	5545	1249	5491	86349
	943	47	JAN	32046	17526	5873	4684	2519	5610	808	4895	1316	5026	80305
			VAR	-11,39%	0,43%	-6,61%	-10,36%	-1,75%	-3,35%	43,26%	-11,72%	5,38%	-8,47%	-7,00%
PADRÃO B	1005	48	DEZ	29148	13927	5203	4934	2404	4928	474	5033	1058	4306	71414
	1005	48	JAN	25338	13422	4847	4571	2327	4554	767	3936	874	4747	65384
			VAR	-13,07%	-3,62%	-6,85%	-7,37%	-3,20%	-7,59%	61,78%	-21,79%	-17,32%	10,24%	-8,44%
GERAL	1948	95	DEZ	32620	15671	5740	5078	2484	5362	519	5286	1152	4892	78803
	1948	95	JAN	28657	15453	5354	4627	2422	5076	787	4411	1093	4885	72766
			VAR	-12,15%	-1,39%	-6,72%	-8,89%	-2,46%	-5,32%	51,82%	-16,56%	-5,15%	-0,15%	-7,66%
VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22904	429	DEZ	29403	14094	4638	5817	3031	4933	775	5680	1867	5600	75837
	22760	429	JAN	26264	12747	4368	5375	2945	4634	730	5458	1683	4981	69184
			VAR	-10,68%	-9,56%	-5,82%	-7,60%	-2,83%	-6,06%	-5,82%	-3,92%	-9,83%	-11,05%	-8,77%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**JANEIRO/2024****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		
JAN-23	-	-	674	777	460	637	-
FEV-23	-	-	628	735	441	601	-5,63%
MAR-23	-	-	635	749	440	608	1,16%
ABR-23	-	-	643	758	440	614	0,91%
MAI-23	-	-	653	770	439	621	1,18%
JUN-23	-	-	665	765	444	625	0,59%
JUL-23	-	-	672	773	446	630	0,91%
AGO-23	-	-	668	782	448	633	0,39%
SET-23	-	-	681	795	451	642	1,44%
OUT-23	-	-	683	790	454	642	0,03%
NOV-23	-	-	739	853	482	691	7,63%
DEZ-23	-	-	821	900	516	691	0,00%
JAN-24	-	-	790	820	473	694	0,45%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JANEIRO/2024

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					
JAN-23	-	1718	1227	679	806	886	1159	1022	-	-	-
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%
JAN-24	-	2001	1292	666	828	903	1256	1100	-7,66%	-7,28%	-7,48%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JANEIRO/2024

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					
JAN-23	3694	2858	2987	1884	2053	1475	1032	676	2088	1585	-	-	-
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%
JAN-24	3840	2874	3211	2009	2308	1591	1107	695	2232	1655	-9,47%	-9,13%	-9,33%

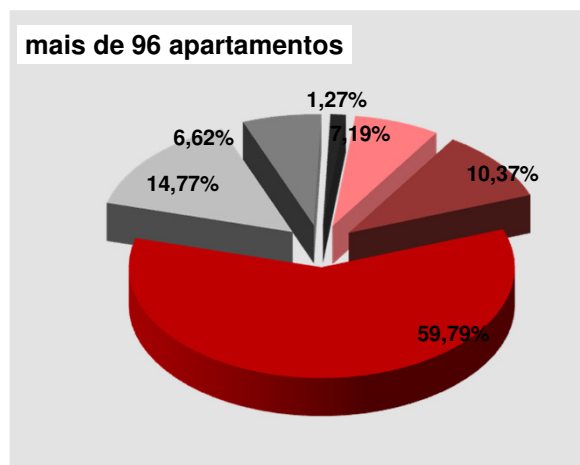
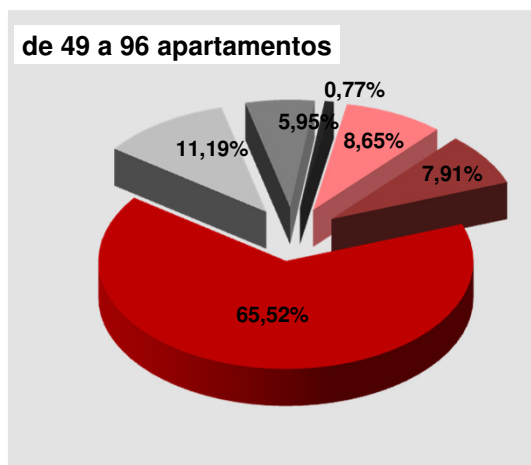
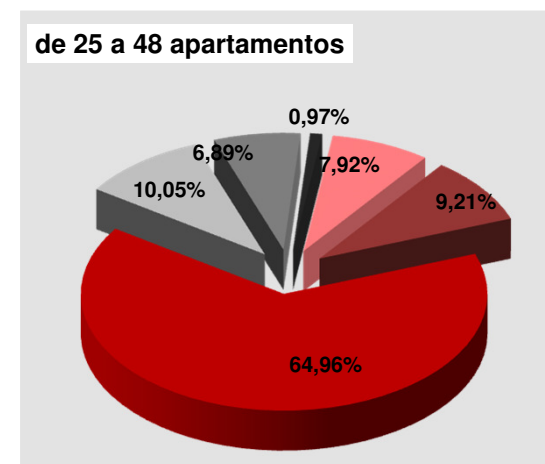
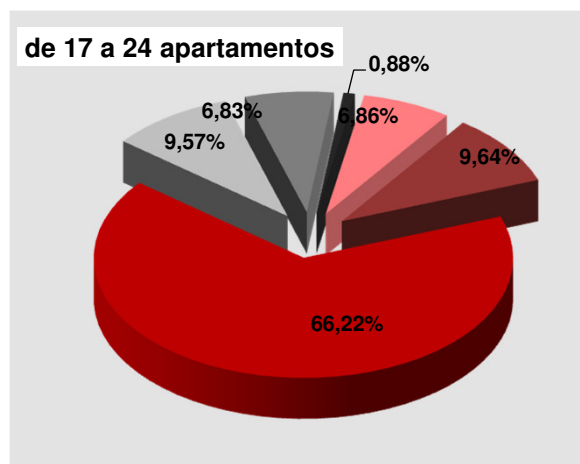
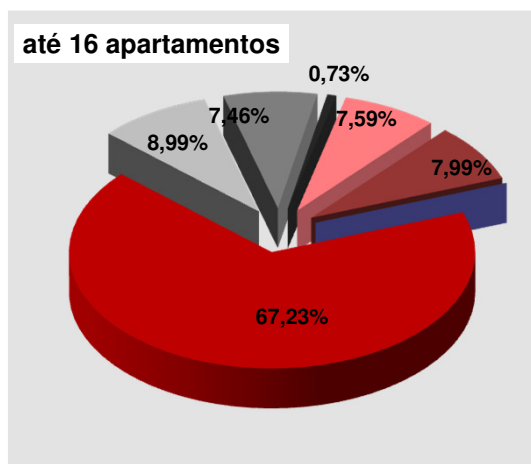
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

JANEIRO/2024

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					
JAN-23	4784	4150	4487	2599	1959	-	-	3743	1533	-	-	-
FEV-23	4784	4150	4487	2599	1959	-	-	3743	2903	0,00%	89,40%	25,97%
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%
JAN-24	5677	4288	4766	3151	2266	-	-	4236	3235	-6,80%	-8,63%	-7,60%

GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE APARTAMENTOS



IPEVECON - CÁLCULO DO ÍNDICE
Quadro Resumo por Dormitórios

	01 Dormitório	02 Dormitórios			03 Dormitórios			04 Dormitórios			Varição Final (ponderada)
Padrão	ÚNICO	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	IPEVECON
DEZ/23	691	1360	1186	1273	2466	1822	2144	4545	3540	4043	1845
JAN/24	694	1256	1100	1178	2232	1655	1944	4236	3235	3736	1702
VAR.	0,45%	-7,66%	-7,28%	-7,48%	-9,47%	-9,13%	-9,32%	-6,80%	-8,63%	-7,60%	-7,78%

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 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

Padrão A: Condomínios com estrutura mais sofisticada.

Padrão B: Condomínios com estrutura mais modesta.