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

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

SETEMBRO 2023

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: SETEMBRO 2022 a SETEMBRO 2023

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
SET-22	585	972	1673	3237	1449	-
OUT-22	588	973	1682	3238	1453	0,26%
NOV-22	620	1068	1820	3582	1587	9,23%
DEZ-22	700	1192	2030	3931	1762	11,07%
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%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Set/22 - Set/23	9,83%	10,47%	7,98%	5,43%	7,98%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	-5,95%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	7,98%
Variação do IGP-M no mês:	0,37%
Variação do IPEVECON no mês:	0,38%

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.
SETEMBRO/22	23.013	9.784	3.758	5.055	2.742	3.979	598	4.588	1.669	4.409	59.596	
OUTUBRO/22	23.202	9.804	3.971	4.891	2.815	3.981	586	4.532	1.632	4.409	59.824	0,38%
NOVEMBRO/22	26.426	10.505	4.004	4.739	3.029	4.512	668	4.762	1.642	4.520	64.807	8,33%
DEZEMBRO/22	28.458	13.119	4.241	5.573	3.102	4.556	650	5.417	1.814	4.818	71.749	10,71%
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%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	296.024	132.650	49.989	61.439	35.305	52.930	7.325	58.944	20.057	55.053	769.715	
Particip.% (acumul.12meses)	38,46%	17,23%	6,49%	7,98%	4,59%	6,88%	0,95%	7,66%	2,61%	7,15%	100,00%	
Particip.% (mês)	38,26%	17,16%	6,45%	8,37%	4,23%	6,62%	0,94%	7,72%	2,88%	7,37%	100,00%	
Var. Ago/23 - Set/23	0,84%	-1,39%	-3,40%	2,21%	-6,24%	-3,42%	-1,96%	1,15%	10,90%	7,61%	0,39%	
Var. Acum. no Período	6,98%	12,90%	10,40%	6,57%	-0,77%	7,11%	1,51%	8,27%	11,22%	7,51%	7,99%	

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	1864	20	AGO	16699	8575	4595	4274	1959	3255	600	4081	1325	2883	48246
	1864	20	SET	17654	8389	4387	4154	1984	3711	275	4034	1404	2798	48787
			VAR	5,72%	-2,17%	-4,53%	-2,82%	1,28%	14,01%	-54,25%	-1,18%	5,98%	-2,96%	1,12%

2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4390	70	AGO	22763	11017	3519	5929	3320	4209	632	5237	2568	4509	63703
	4390	70	SET	22779	10736	3470	5766	2916	3808	609	5638	2746	5453	63922
			VAR	0,07%	-2,56%	-1,40%	-2,74%	-12,15%	-9,53%	-3,57%	7,67%	6,94%	20,95%	0,34%
PADRÃO B	4828	79	AGO	21710	10108	3362	5635	3186	3895	645	4900	2343	3748	59531
	4876	80	SET	21874	9777	3218	5376	2796	3517	621	5279	2537	4738	59733
			VAR	0,76%	-3,28%	-4,28%	-4,60%	-12,23%	-9,71%	-3,61%	7,74%	8,28%	26,40%	0,34%
GERAL	9218	149	AGO	22205	10535	3436	5773	3249	4043	639	5058	2449	4106	61491
	9266	150	SET	22296	10224	3335	5558	2852	3653	616	5447	2635	5072	61688
			VAR	0,41%	-2,95%	-2,92%	-3,72%	-12,20%	-9,65%	-3,59%	7,68%	7,59%	23,53%	0,32%

3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	5037	87	AGO	30940	13217	5371	5775	3211	5109	651	5380	1091	5846	76589
	4977	86	SET	31236	13266	5169	6467	3160	5066	729	5066	1494	5208	76861
			VAR	0,96%	0,37%	-3,76%	11,98%	-1,59%	-0,83%	12,06%	-5,82%	36,94%	-10,91%	0,35%
PADRÃO B	4909	79	AGO	27930	11062	4691	5603	3098	4927	546	5336	1182	4729	69103
	4849	78	SET	28059	10968	4422	6078	3049	4759	615	4987	1337	4916	69190
			VAR	0,46%	-0,85%	-5,72%	8,49%	-1,58%	-3,41%	12,67%	-6,54%	13,06%	3,96%	0,13%
GERAL	9946	166	AGO	29508	12191	5047	5693	3157	5022	601	5359	1134	5314	73027
	9826	164	SET	29725	12173	4814	6282	3107	4920	675	5029	1419	5069	73213
		VAR	VAR	0,74%	-0,15%	-4,62%	10,35%	-1,59%	-2,03%	12,33%	-6,16%	25,10%	-4,61%	0,25%

4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	943	47	AGO	29573	14626	4936	3736	2331	5397	634	4506	1378	4967	72084
	943	47	SET	29025	14587	5076	4067	2412	5476	671	4576	1456	5295	72641
		VAR	VAR	-1,85%	-0,27%	2,85%	8,86%	3,47%	1,47%	5,83%	1,57%	5,65%	6,60%	0,77%
PADRÃO B	1005	48	AGO	22922	11942	4433	3983	2169	4892	612	4027	800	4232	60011
	1005	48	SET	23034	11954	4261	4017	1940	4479	806	4184	799	4512	59987
		VAR	VAR	0,49%	0,11%	-3,87%	0,86%	-10,56%	-8,45%	31,66%	3,90%	-0,17%	6,63%	-0,04%
GERAL	1948	95	AGO	26212	13270	4682	3861	2249	5142	623	4264	1086	4596	65984
	1948	95	SET	25998	13257	4664	4042	2173	4972	739	4378	1124	4899	66247
		VAR	VAR	-0,82%	-0,10%	-0,37%	4,69%	-3,37%	-3,30%	18,66%	2,68%	3,49%	6,61%	0,40%

VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	22976	430	AGO	24416	11202	4295	5271	2902	4413	619	4911	1674	4405	64108
	22904	429	SET	24621	11046	4149	5387	2721	4262	607	4967	1857	4740	64357
		VAR	VAR	0,84%	-1,39%	-3,40%	2,21%	-6,24%	-3,42%	-1,96%	1,15%	10,90%	7,61%	0,39%

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/2023

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
SET-22	-	-	620	715	419	585	-
OUT-22	-	-	627	711	425	588	0,51%
NOV-22	-	-	677	740	442	620	5,45%
DEZ-22	-	-	768	850	482	700	12,97%
JAN-23	-	-	674	777	460	637	-8,98%
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%

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/2023

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
SET-22	-	1499	1206	623	723	751	1045	899	-	-	-
OUT-22	-	1499	1196	626	726	756	1044	902	-0,06%	0,30%	0,11%
NOV-22	-	1658	1297	695	799	820	1144	993	9,52%	10,13%	9,80%
DEZ-22	-	1879	1399	747	892	923	1273	1110	11,35%	11,83%	11,57%
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%

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/2023

3 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	A	B	Único	Único	A	B	A	B	Total
SET-22	3418	2629	2704	1643	1860	1273	948	653	1917	1429	-	-	-
OUT-22	3460	2637	2730	1646	1869	1285	932	661	1931	1432	0,73%	0,24%	0,52%
NOV-22	3749	2896	2990	1762	1972	1438	1006	690	2081	1558	7,81%	8,78%	8,23%
DEZ-22	4190	3229	3318	2005	2231	1593	1135	731	2321	1739	11,51%	11,57%	11,54%
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%

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/2023

4 Dormitórios

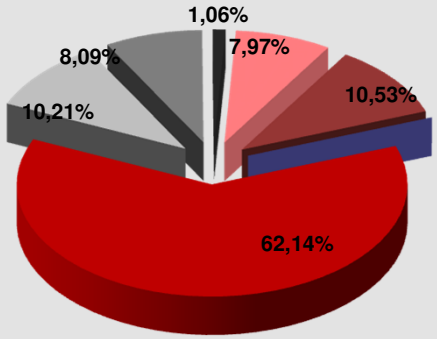
	Número de Apartamentos							Média		Variação		
	Até 16		De 17 a 24		De 25 a 48	De 49 a 96	Mais de 96					
Mês	A	B	A	B	Único	Insuficiente	Insuficiente	A	B	A	B	Total
SET-22	4831	3973	4267	2639	1860	-	-	3653	1533	-	-	-
OUT-22	5303	4380	4746	2946	2059	-	-	4036	3128	10,48%	104,10%	38,16%
NOV-22	5840	4691	5127	3260	2334	-	-	4434	3428	9,86%	9,60%	9,74%
DEZ-22	5042	4369	4748	2740	2115	-	-	3968	3075	-10,50%	-10,31%	-10,42%
JAN-23	4784	4150	4487	2599	1959	-	-	3743	2903	-5,68%	-5,59%	-5,64%
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%

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

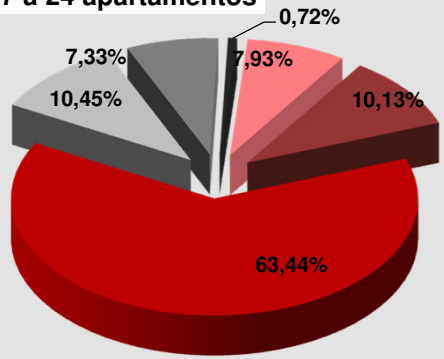
desde 1978

GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE APARTAMENTOS

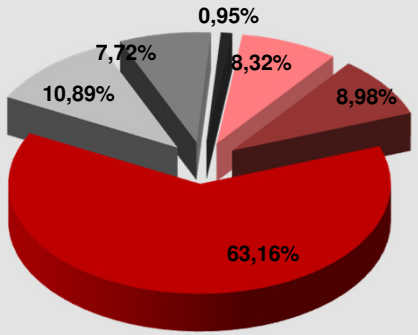
até 16 apartamentos



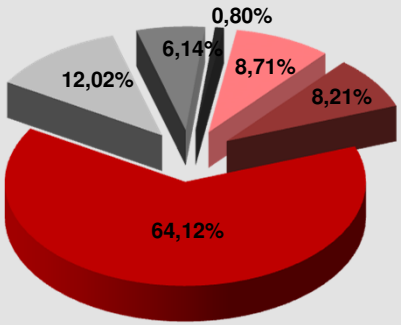
de 17 a 24 apartamentos



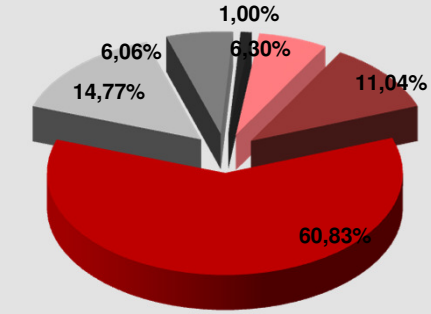
de 25 a 48 apartamentos



de 49 a 96 apartamentos



mais de 96 apartamentos



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

Associação das Administradoras de Bens Imóveis e Condomínios de São Paulo

desde 1978

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/23	633	1134	1005	1069	2056	1549	1803	3805	2997	3401	1559
SET/23	642	1139	1008	1074	2060	1553	1806	3837	2990	3413	1565
VAR.	1,44%	0,45%	0,35%	0,41%	0,18%	0,25%	0,21%	0,83%	-0,24%	0,35%	**0,38%**

Ponderação p/	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.