



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

SETEMBRO 2019

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

QUADRO RESUMO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO - IPEVECON
PERÍODO: SETEMBRO 2018 a SETEMBRO 2019

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
SET-18	510	789	1365	2627	1183	-
OUT-18	513	796	1369	2637	1189	0,54%
NOV-18	574	861	1480	2842	1287	8,24%
DEZ-18	650	950	1628	3106	1417	10,07%
JAN-19	605	853	1467	2771	1275	-10,04%
FEV-19	540	855	1407	2694	1236	-3,00%
MAR-19	538	854	1413	2706	1239	0,23%
ABR-19	536	853	1420	2711	1242	0,22%
MAI-19	543	860	1429	2699	1247	0,39%
JUN-19	545	867	1430	2717	1253	0,47%
JUL-19	547	844	1427	2791	1253	0,02%
AGO-19	550	846	1434	2785	1255	0,20%
SET-19	549	848	1429	2780	1254	-0,13%
Varição %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Set/19 - Set/18	7,56%	7,54%	4,70%	5,84%	5,99%	

Varição acumulada do IGP-M no período:	3,38%
Varição acumulada do IPEVECON no período:	5,99%
Varição do IGP-M no mês:	-0,01%
Varição do IPEVECON no mês:	-0,13%

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/2018	17.212	7.821	2.951	4.150	2.164	3.083	422	4.166	1.197	3.688	46.855	
OUTUBRO/2018	17.384	7.885	2.945	4.146	2.198	3.131	375	3.968	1.212	3.888	47.132	0,59%
NOVEMBRO/2018	20.947	7.983	3.111	3.996	2.267	3.125	396	3.869	1.105	3.937	50.737	7,65%
DEZEMBRO/2018	23.784	9.484	3.269	4.089	2.146	3.310	372	4.216	1.131	4.179	55.980	10,33%
JANEIRO/2019	19.842	9.156	3.196	4.248	2.603	3.345	500	4.337	1.204	4.210	52.640	-5,97%
FEVEREIRO/2019	19.372	8.390	3.349	4.266	2.456	3.379	480	4.335	1.290	3.701	51.018	-3,08%
MARÇO/2019	18.823	8.350	3.351	4.558	2.484	3.668	516	4.364	1.242	3.796	51.152	0,26%
ABRIL/2019	19.320	8.147	3.291	4.775	2.477	3.246	529	4.365	1.190	3.847	51.187	0,07%
MAIO/2019	19.293	8.098	3.325	4.816	2.497	3.249	536	4.287	1.189	4.069	51.357	0,33%
JUNHO/2019	19.600	8.245	3.204	4.830	2.282	3.402	480	4.326	1.177	4.027	51.574	0,42%
JULHO/2019	18.748	8.240	3.219	4.748	2.474	3.622	527	4.268	1.650	4.524	52.021	0,87%
AGOSTO/2019	19.350	8.425	3.277	4.620	2.358	3.461	466	4.279	1.723	4.158	52.118	0,19%
SETEMBRO/2019	19.259	8.244	3.241	4.808	2.496	3.592	472	4.209	1.713	4.012	52.045	-0,14%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	235.723	100.647	38.778	53.901	28.738	40.530	5.650	50.822	15.825	48.348	618.962	
Particip.% (acumul.12 meses)	38,08%	16,26%	6,26%	8,71%	4,64%	6,55%	0,91%	8,21%	2,56%	7,81%	100,00%	
Particip.% (mês)	37,00%	15,84%	6,23%	9,24%	4,80%	6,90%	0,91%	8,09%	3,29%	7,71%	100,00%	
Var. Set/19 - Ago/19	-0,47%	-2,15%	-1,09%	4,05%	5,83%	3,79%	1,38%	-1,64%	-0,57%	-3,52%	-0,14%	
Var. Acum. no Período	11,89%	5,40%	9,81%	15,84%	15,33%	16,52%	11,84%	1,02%	43,15%	8,78%	11,08%	

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	14330	7998	3395	3826	1513	2649	528	3892	1265	3122	42518
	1792	19	SET	14190	7508	3210	4046	1827	2601	513	3993	1253	3266	42406
			VAR	-0,98%	-6,13%	-5,43%	5,73%	20,74%	-1,80%	-2,89%	2,59%	-0,97%	4,61%	-0,26%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4501	71	AGO	17719	8018	2720	4872	2366	3216	542	4456	2350	4650	50908
	4501	71	SET	18125	7836	2710	4921	2518	3462	519	4326	2358	4305	51080
			VAR	2,29%	-2,27%	-0,35%	0,99%	6,42%	7,65%	-4,11%	-2,93%	0,37%	-7,42%	0,34%
PADRÃO B	4987	81	AGO	17189	7820	2666	4657	2292	3021	506	4326	2204	4561	49242
	4987	81	SET	17524	7750	2687	4662	2419	3358	490	4154	2176	4184	49404
			VAR	1,95%	-0,90%	0,79%	0,11%	5,56%	11,13%	-3,29%	-3,96%	-1,28%	-8,26%	0,33%
GERAL	9488	152	AGO	17436	7913	2691	4758	2326	3112	523	4387	2272	4602	50020
	9488	152	SET	17805	7790	2698	4783	2465	3406	504	4234	2261	4240	50187
			VAR	2,11%	-1,55%	0,25%	0,53%	5,97%	9,45%	-3,69%	-3,47%	-0,48%	-7,87%	0,33%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	5171	90	AGO	24636	9503	3978	5429	2952	4086	402	4745	1138	4249	61119
	5063	88	SET	24136	9174	3988	5633	3160	4149	447	4586	1233	4210	60716
			VAR	-2,03%	-3,46%	0,24%	3,75%	7,06%	1,52%	11,14%	-3,35%	8,43%	-0,93%	-0,66%
PADRÃO B	5202	86	AGO	21789	7887	3556	5000	2775	3982	358	4463	1144	3905	54860
	5094	84	SET	21429	7831	3380	5314	2935	3978	381	4523	1043	3929	54744
			VAR	-1,65%	-0,70%	-4,96%	6,28%	5,76%	-0,09%	6,49%	1,35%	-8,86%	0,60%	-0,21%
GERAL	10373	176	AGO	23245	8713	3772	5220	2865	4035	380	4607	1141	4081	58060
	10157	172	SET	22814	8518	3691	5477	3050	4066	415	4555	1140	4073	57800
		VAR	VAR	-1,85%	-2,24%	-2,15%	4,94%	6,45%	0,75%	9,01%	-1,12%	-0,04%	-0,21%	-0,45%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	1034	51	AGO	23315	11249	4244	4272	2386	4083	524	3909	2543	4085	60610
	988	50	SET	22746	11045	4385	4655	2360	4104	566	3811	2494	4016	60181
		VAR	VAR	-2,44%	-1,82%	3,32%	8,96%	-1,11%	0,51%	8,05%	-2,51%	-1,95%	-1,68%	-0,71%
PADRÃO B	1065	49	AGO	17596	7866	3054	2953	1778	3676	362	3277	1343	4073	45978
	1019	48	SET	17067	8029	3089	3462	1521	3812	389	3283	1341	3869	45862
		VAR	VAR	-3,01%	2,07%	1,14%	17,23%	-14,45%	3,69%	7,51%	0,19%	-0,13%	-5,01%	-0,25%
GERAL	2099	100	AGO	20513	9592	3661	3625	2088	3883	445	3599	1955	4079	53440
	2007	98	SET	19964	9568	3750	4070	1949	3961	480	3552	1929	3944	53167
		VAR	VAR	-2,67%	-0,25%	2,44%	12,27%	-6,67%	1,99%	7,84%	-1,30%	-1,32%	-3,31%	-0,51%
VARIÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	23752	447	AGO	19350	8425	3277	4620	2358	3461	466	4279	1723	4158	52118
	23444	441	SET	19259	8244	3241	4808	2496	3592	472	4209	1713	4012	52045
		VAR	VAR	-0,47%	-2,15%	-1,09%	4,05%	5,83%	3,79%	1,38%	-1,64%	-0,57%	-3,52%	-0,14%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**SETEMBRO/2019****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-18	-	-	546	606	378	510	-
OUT-18	-	-	549	618	372	513	0,56%
NOV-18	-	-	621	702	399	574	11,86%
DEZ-18	-	-	701	800	447	650	13,17%
JAN-19	-	-	701	686	428	605	-6,86%
FEV-19	-	-	544	662	413	540	-10,80%
MAR-19	-	-	540	658	416	538	-0,30%
ABR-19	-	-	535	664	410	536	-0,33%
MAI-19	-	-	542	674	414	543	1,34%
JUN-19	-	-	544	677	416	545	0,36%
JUL-19	-	-	565	666	410	547	0,28%
AGO-19	-	-	566	676	407	550	0,49%
SET-19	-	-	567	675	405	549	-0,14%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/2019

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					
SET-18	-	1305	822	668	613	523	816	777	-	-	-
OUT-18	-	1406	905	713	681	549	885	837	8,53%	7,74%	8,15%
NOV-18	-	1583	1033	764	733	587	984	917	11,14%	9,46%	10,32%
DEZ-18	-	1313	834	688	647	693	872	835	-11,41%	-8,86%	-10,18%
JAN-19	-	1363	849	664	637	661	878	831	0,69%	-0,47%	0,12%
FEV-19	-	1356	848	672	632	667	876	832	-0,21%	0,03%	-0,09%
MAR-19	-	1366	844	666	624	668	876	831	-0,03%	-0,07%	-0,05%
ABR-19	-	1390	834	662	629	674	881	838	0,67%	0,90%	0,78%
MAI-19	-	1400	840	667	635	678	888	845	0,77%	0,78%	0,78%
JUN-19	-	1400	840	667	635	678	888	845	0,00%	0,00%	0,00%
JUL-19	-	1311	853	610	621	714	875	814	-1,54%	-3,71%	-2,60%
AGO-19	-	1297	869	621	632	711	877	815	0,29%	0,17%	0,23%
SET-19	-	1304	868	619	630	716	879	817	0,24%	0,24%	0,24%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/2019

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					
SET-18	2886	2047	2135	1529	1491	1129	783	432	1545	1184	-	-	-
OUT-18	2884	2080	2137	1516	1496	1111	795	438	1550	1188	0,29%	0,34%	0,31%
NOV-18	3228	2184	2398	1552	1636	1171	848	469	1716	1245	10,69%	4,77%	8,13%
DEZ-18	3461	2410	2718	1746	1742	1235	945	538	1881	1375	9,62%	10,45%	9,97%
JAN-19	2862	2260	2360	1608	1755	1137	833	512	1664	1270	-11,51%	-7,61%	-9,86%
FEV-19	2904	2099	2257	1510	1511	1115	826	511	1602	1212	-3,77%	-4,56%	-4,11%
MAR-19	2927	2121	2237	1522	1530	1125	819	513	1605	1220	0,22%	0,64%	0,40%
ABR-19	2981	2143	2257	1524	1502	1117	818	523	1616	1225	0,67%	0,39%	0,55%
MAI-19	2968	2180	2289	1527	1523	1138	813	518	1622	1235	0,39%	0,87%	0,60%
JUN-19	2996	2162	2286	1516	1537	1128	821	519	1632	1229	0,58%	-0,51%	0,11%
JUL-19	3040	2245	2186	1411	1641	1077	809	528	1641	1214	0,56%	-1,23%	-0,21%
AGO-19	3061	2258	2207	1417	1626	1095	811	527	1647	1222	0,36%	0,64%	0,47%
SET-19	3038	2263	2192	1426	1618	1103	802	523	1635	1223	-0,74%	0,13%	-0,37%

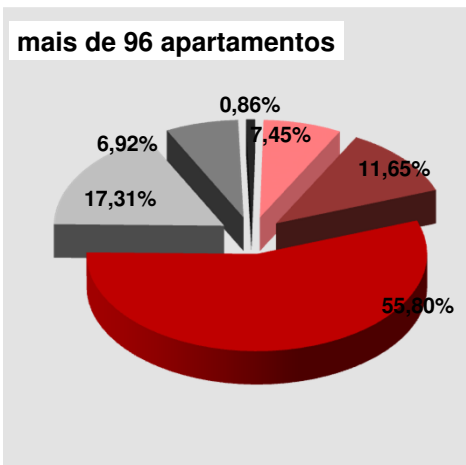
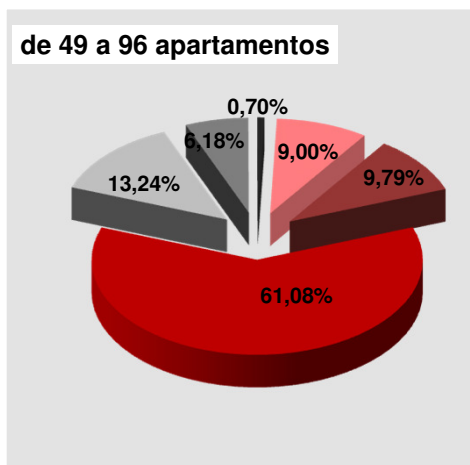
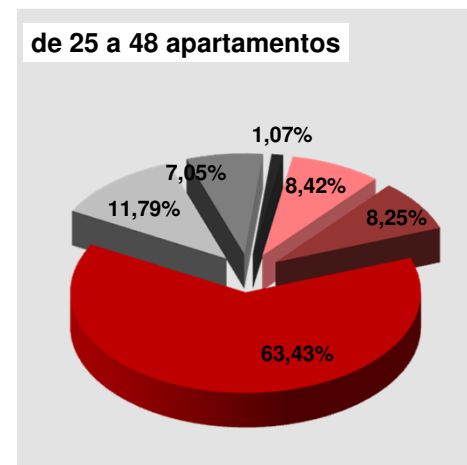
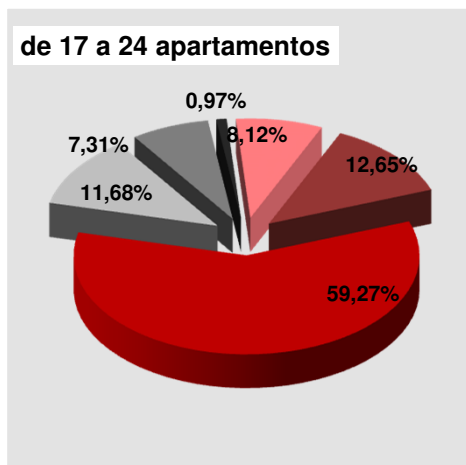
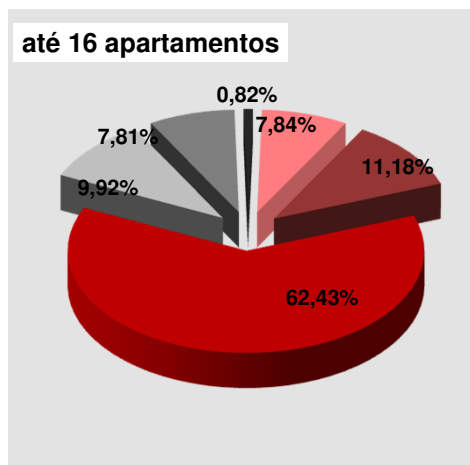
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/2019

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-18	4149	2830	3645	2247	1445	-	-	3080	1533	-	-	-
OUT-18	4142	2836	3667	2263	1459	-	-	3089	2186	0,31%	42,60%	14,36%
NOV-18	4458	3111	3977	2619	1442	-	-	3292	2391	6,58%	9,39%	7,74%
DEZ-18	4966	3421	4225	2771	1628	-	-	3606	2607	9,53%	9,02%	9,32%
JAN-19	4315	3310	3790	2312	1449	-	-	3185	2357	-11,69%	-9,58%	-10,81%
FEV-19	4166	3125	3759	2419	1348	-	-	3091	2297	-2,95%	-2,53%	-2,77%
MAR-19	4209	3103	3803	2413	1353	-	-	3122	2290	1,00%	-0,33%	0,43%
ABR-19	4194	3152	3852	2379	1343	-	-	3130	2291	0,26%	0,08%	0,18%
MAI-19	4214	3112	3842	2338	1345	-	-	3134	2265	0,13%	-1,16%	-0,41%
JUN-19	4254	3138	3878	2320	1356	-	-	3163	2271	0,92%	0,27%	0,64%
JUL-19	4150	3211	4258	2344	1393	-	-	3267	2316	3,29%	1,96%	2,74%
AGO-19	4194	3191	4192	2316	1408	-	-	3265	2305	-0,06%	-0,45%	-0,22%
SET-19	4156	3162	4169	2334	1430	-	-	3252	2309	-0,40%	0,16%	-0,17%

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
AGO19	550	877	815	846	1647	1222	1434	3265	2305	2785	1255
SET19	549	879	817	848	1635	1223	1429	3252	2309	2780	1254
VAR.	-0,14%	0,24%	0,24%	0,24%	-0,74%	0,13%	-0,37%	-0,40%	0,16%	-0,17%	-0,13%

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.