



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

OUTUBRO 2019

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

IPEVECON – OUTUBRO / 2019

De acordo com a previsão, em outubro, o IPEVECON apresentou aumento de 0,52%, dando início ao último trimestre do ano, época de maior sensibilidade dos custos condominiais, em razão das despesas com a equipe de funcionários. Observando-se a variação acumulada dos últimos doze meses, o IPEVECON apresentou elevação de 5,97%, acompanhando a tendência do IGPM, que no mesmo período apresentou aumento de 3,16%.

Os grupos individuais de despesas não apresentaram aumentos significativos, embora as despesas com encargos tenham demonstrado elevação de 1,17%, acompanhadas pelos Benefícios, com 0,92%. As despesas com os itens “Energia” e “Eventuais” também oscilaram positivamente, com respectivamente 5,49% e 4,82%, contribuindo para um movimento de alta no índice.

Participação Percentual de Despesas

As despesas de outubro ainda não foram afetadas pelo aumento de 3,16% concedido no dissídio dos funcionários da categoria ocorrido neste mês, o que deverá acontecer em novembro.

O IPEVECON passará a registrar sensível aumento das despesas com pessoal e encargos, em reflexo do aumento concedido aos funcionários na negociação coletiva da categoria e pagamento da primeira parcela do 13º salário.

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
OUT-18	513	796	1369	2637	1189	-
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%
OUT-19	554	851	1436	2799	1260	0,52%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Out/19 - Out/18	7,98%	6,84%	4,88%	6,11%	5,97%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	3,16%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	5,97%
Variação do IGP-M no mês:	0,68%
Variação do IPEVECON no mês:	0,52%

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.
OUTUBRO/2018	17.384	7.885	2.945	4.146	2.198	3.131	375	3.968	1.212	3.888	47.132	
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%
OUTUBRO/2019	19.226	8.340	3.272	4.794	2.633	3.503	490	4.238	1.621	4.206	52.322	0,53%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	237.566	101.102	39.105	54.549	29.173	40.902	5.764	51.093	16.235	48.666	624.153	
Particip.% (acumul.12meses)	38,06%	16,20%	6,27%	8,74%	4,67%	6,55%	0,92%	8,19%	2,60%	7,80%	100,00%	
Particip.% (mês)	36,75%	15,94%	6,25%	9,16%	5,03%	6,69%	0,94%	8,10%	3,10%	8,04%	100,00%	
Var. Out/19 - Set/19	-0,17%	1,17%	0,95%	-0,28%	5,49%	-2,49%	3,63%	0,70%	-5,34%	4,82%	0,53%	
Var. Acum. no Período	10,60%	5,76%	11,09%	15,63%	19,78%	11,88%	30,51%	6,82%	33,79%	8,16%	11,01%	

QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS - POR DORMITÓRIO

1 DORMITÓRIO	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	SET	14190	7508	3210	4046	1827	2601	513	3993	1253	3266	42406
	OUT	14504	7680	3229	4135	1896	2324	553	4007	990	3667	42988
	VAR	2,21%	2,30%	0,59%	2,22%	3,83%	-10,64%	7,88%	0,37%	-20,95%	12,27%	1,37%
2 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	SET	18125	7836	2710	4921	2518	3462	519	4326	2358	4305	51080
	OUT	17595	8056	2701	4895	2673	3393	518	4448	2191	4654	51124
	VAR	-2,92%	2,81%	-0,35%	-0,53%	6,19%	-1,99%	-0,21%	2,83%	-7,09%	8,10%	0,09%
PADRÃO B	SET	17524	7750	2687	4662	2419	3358	490	4154	2176	4184	49404
	OUT	17235	7943	2676	4670	2555	3220	526	4230	2029	4413	49498
	VAR	-1,65%	2,49%	-0,42%	0,17%	5,59%	-4,09%	7,44%	1,82%	-6,75%	5,48%	0,19%
GERAL	SET	17805	7790	2698	4783	2465	3406	504	4234	2261	4240	50187
	OUT	17403	7996	2687	4775	2610	3301	522	4332	2105	4525	50257
	VAR	-2,25%	2,64%	-0,39%	-0,17%	5,88%	-3,09%	3,75%	2,30%	-6,91%	6,73%	0,14%
3 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	SET	24136	9174	3988	5633	3160	4149	447	4586	1233	4210	60716
	OUT	24309	9143	3996	5606	3163	4138	452	4451	1313	4636	61207
	VAR	0,71%	-0,34%	0,21%	-0,47%	0,09%	-0,26%	1,28%	-2,95%	6,44%	10,13%	0,81%
PADRÃO B	SET	21429	7831	3380	5314	2935	3978	381	4523	1043	3929	54744
	OUT	21445	7876	3645	5265	2990	4052	361	4471	1065	3988	55157
	VAR	0,07%	0,57%	7,85%	-0,94%	1,87%	1,85%	-5,21%	-1,16%	2,14%	1,51%	0,76%
GERAL	SET	22814	8518	3691	5477	3050	4066	415	4555	1140	4073	57800
	OUT	22910	8524	3825	5440	3078	4096	408	4461	1192	4320	58254
	VAR	0,42%	0,07%	3,63%	-0,69%	0,93%	0,75%	-1,63%	-2,08%	4,52%	6,07%	0,79%
4 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	SET	22746	11045	4385	4655	2360	4104	566	3811	2494	4016	60181
	OUT	23402	10956	4248	4578	2700	4138	652	3898	2284	3929	60785
	VAR	2,89%	-0,80%	-3,13%	-1,65%	14,43%	0,84%	15,14%	2,28%	-8,41%	-2,16%	1,00%
PADRÃO B	SET	17067	8029	3089	3462	1521	3812	389	3283	1341	3869	45862
	OUT	17208	8000	3083	3409	2040	3495	394	3479	1412	3198	45718
	VAR	0,83%	-0,37%	-0,20%	-1,51%	34,14%	-8,31%	1,32%	5,96%	5,27%	-17,35%	-0,31%
GERAL	SET	19964	9568	3750	4070	1949	3961	480	3552	1929	3944	53167
	OUT	20336	9493	3671	3999	2373	3820	524	3691	1852	3567	53327
	VAR	1,86%	-0,78%	-2,11%	-1,74%	21,79%	-3,56%	9,37%	3,89%	-3,98%	-9,55%	0,30%
VARIAÇÃO TOTAL	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	SET	19259	8244	3241	4808	2496	3592	472	4209	1713	4012	52045
	OUT	19226	8340	3272	4794	2633	3503	490	4238	1621	4206	52322
	VAR	-0,17%	1,17%	0,95%	-0,28%	5,49%	-2,49%	3,63%	0,70%	-5,34%	4,82%	0,53%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**OUTUBRO/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		
OUT-18	-	-	549	618	372	513	-
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%
OUT-19	-	-	566	684	412	554	0,96%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

OUTUBRO/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					
OUT-18	-	1406	905	713	681	549	885	837	-	-	-
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%
OUT-19	-	1312	860	616	640	713	881	820	0,24%	0,43%	0,33%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

OUTUBRO/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					
OUT-18	2884	2080	2137	1516	1496	1111	795	438	1550	1188	-	-	-
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%
OUT-19	3037	2265	2232	1440	1610	1098	805	533	1643	1228	0,54%	0,41%	0,49%

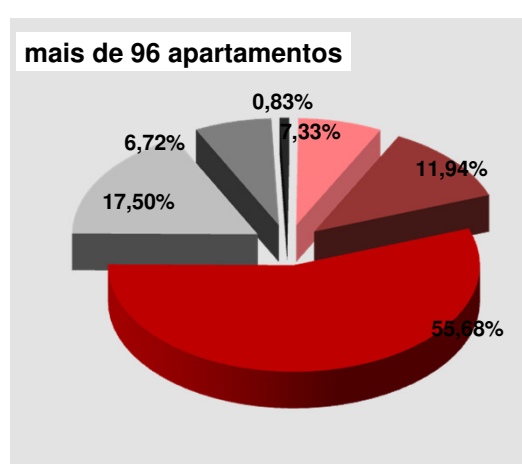
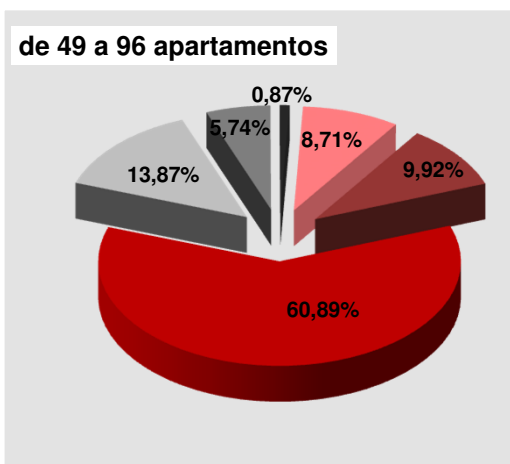
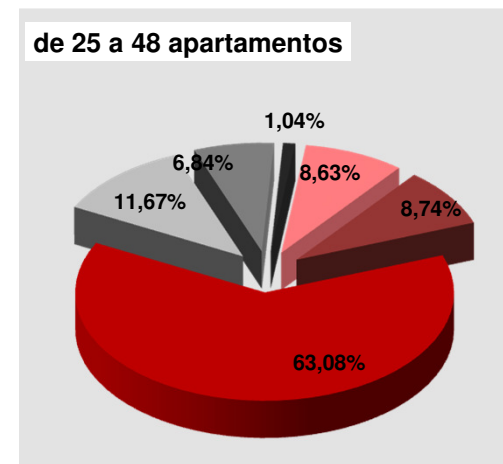
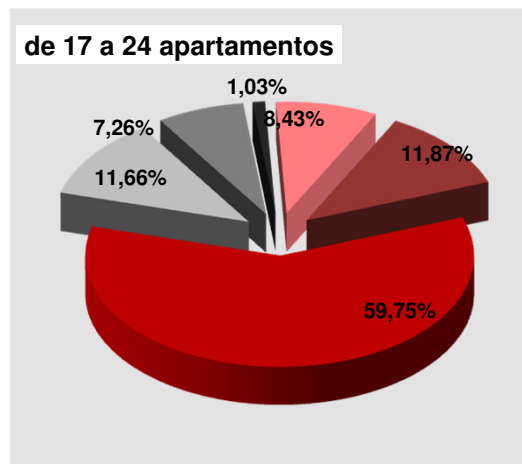
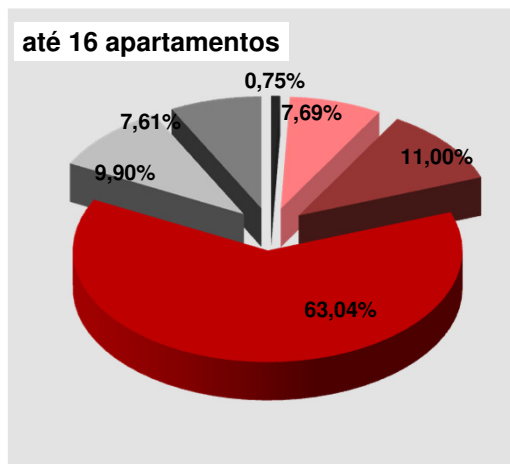
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

OUTUBRO/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					
OUT-18	4142	2836	3667	2263	1459	-	-	3089	1533	-	-	-
NOV-18	4458	3111	3977	2619	1442	-	-	3292	2391	6,58%	55,99%	22,96%
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%
OUT-19	4228	3131	4225	2303	1452	-	-	3302	2295	1,53%	-0,58%	0,65%

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
SET19	549	879	817	848	1635	1223	1429	3252	2309	2780	1254
OUT19	554	881	820	851	1643	1228	1436	3302	2295	2799	1260
VAR.	0,96%	0,24%	0,43%	0,33%	0,54%	0,41%	0,49%	1,53%	-0,58%	0,65%	0,52%

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.