



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens  
Imóveis e Condomínios de São Paulo

# IPEVECON

**Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais**

**NOVEMBRO 2019**

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

## **IPEVECON – NOVEMBRO / 2019**

Seguindo a tendência esperada para o final do ano, o IPEVECON indicou a tendência de aumento das despesas condominiais nesta época em razão do aumento significativo da folha de pagamento e recolhimento de encargos. Desta forma, com elevação de **8,74%** em novembro, o IPEVECON levou a variação acumulada dos últimos doze meses para **6,47%**, mantendo-se acima ao IGPM, índice de referência de preços no mesmo período, que registrou aumento de **3,98%**.

Lembre-se que o IPEVECON é calculado com base na variação real das despesas de condomínio, e não considera as provisões rateadas ao longo do ano. Assim, o índice reflete as despesas efetivamente realizadas neste período, com o pagamento da 1ª parcela do 13º Salário e o aumento salarial dos empregados de condomínios, conforme dissídio da categoria, que foi de 3,92 % neste ano.

Neste cenário, os aumentos de 14,47% e 8,34% nos itens “Despesas com Pessoal” e “Encargos Sociais”, respectivamente, levaram o IPEVECON a apresentar a significativa elevação. Despesas com Manutenção demonstrando viés de aumento, com 7,81%, afetando também o resultado final do índice.

### Participação Percentual de Despesas

Em dezembro, diante do pagamento da 2ª parcela do 13º salário, que é acrescida do cálculo de horas extras e outros acréscimos, bem como do recolhimento do INSS sobre o 13º salário e gratificações natalinas usualmente pagas no mês de dezembro, a tendência de alta do IPEVECON deve se manter.

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
NOV-18	574	861	1480	2842	1287	-
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%
NOV-19	618	922	1551	3064	1371	8,74%
<b>Variação %</b>	<b>01 Dorms</b>	<b>02 Dorms</b>	<b>03 Dorms</b>	<b>04 Dorms</b>	<b>Geral</b>	
<b>Nov/19 - Nov/18</b>	7,68%	7,00%	4,75%	7,81%	6,47%	

Variação acumulada do IGP-M no período: .....	3,98%
Variação acumulada do IPEVECON no período: .....	6,47%
Variação do IGP-M no mês: .....	0,30%
Variação do IPEVECON no mês: .....	8,74%

Ponderação p/Dormitório	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Total
<b>Base 1994 - 2017</b>	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.
NOVEMBRO/2018	20.947	7.983	3.111	3.996	2.267	3.125	396	3.869	1.105	3.937	50.737	
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%
NOVEMBRO/2019	22.008	9.035	3.439	4.713	2.651	3.776	527	4.234	1.706	4.478	56.569	8,12%
<b>SOMA - (Últimos 12 Meses)</b>	<b>238.626</b>	<b>102.154</b>	<b>39.432</b>	<b>55.266</b>	<b>29.557</b>	<b>41.553</b>	<b>5.896</b>	<b>51.458</b>	<b>16.837</b>	<b>49.207</b>	<b>629.986</b>	
Particip.% (acumul.12meses)	37,88%	16,22%	6,26%	8,77%	4,69%	6,60%	0,94%	8,17%	2,67%	7,81%	100,00%	
Particip.% (mês)	38,90%	15,97%	6,08%	8,33%	4,69%	6,68%	0,93%	7,49%	3,02%	7,92%	100,00%	
Var. Nov/19 - Out/19	14,47%	8,34%	5,12%	-1,69%	0,71%	7,81%	7,69%	-0,09%	5,23%	6,49%	8,12%	
Var. Acum. no Período	5,06%	13,18%	10,54%	17,95%	16,95%	20,83%	33,19%	9,44%	54,48%	13,74%	11,50%	

## QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS - POR DORMITÓRIO

1 DORMITÓRIO	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	OUT	14504	7680	3229	4135	1896	2324	553	4007	990	3667	42988
	NOV	17770	8637	3312	4344	1904	3073	450	3394	1585	4075	48546
	VAR	22,52%	12,46%	2,57%	5,05%	0,39%	32,22%	-18,66%	-15,30%	60,08%	11,14%	12,93%
2 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	OUT	17595	8056	2701	4895	2673	3393	518	4448	2191	4654	51124
	NOV	19986	8676	2893	4913	2539	3867	578	4404	2239	4783	54878
	VAR	13,59%	7,69%	7,12%	0,38%	-5,01%	13,94%	11,53%	-0,99%	2,18%	2,78%	7,34%
PADRÃO B	OUT	17235	7943	2676	4670	2555	3220	526	4230	2029	4413	49498
	NOV	19401	8539	2847	4706	2475	3440	550	4240	2048	4633	52880
	VAR	12,57%	7,50%	6,41%	0,78%	-3,10%	6,83%	4,48%	0,23%	0,91%	4,98%	6,83%
GERAL	OUT	17403	7996	2687	4775	2610	3301	522	4332	2105	4525	50257
	NOV	19674	8603	2869	4803	2505	3639	563	4317	2137	4703	53813
	VAR	13,05%	7,59%	6,74%	0,59%	-4,02%	10,24%	7,75%	-0,35%	1,53%	3,92%	7,07%
3 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	OUT	24309	9143	3996	5606	3163	4138	452	4451	1313	4636	61207
	NOV	27207	9878	4194	5310	3413	4286	496	4803	1199	4886	65673
	VAR	11,92%	8,04%	4,95%	-5,29%	7,91%	3,59%	9,69%	7,91%	-8,64%	5,38%	7,30%
PADRÃO B	OUT	21445	7876	3645	5265	2990	4052	361	4471	1065	3988	55157
	NOV	24268	8582	3769	4907	3184	3991	477	4557	1231	3935	58901
	VAR	13,17%	8,96%	3,40%	-6,79%	6,51%	-1,51%	32,04%	1,92%	15,55%	-1,34%	6,79%
GERAL	OUT	22910	8524	3825	5440	3078	4096	408	4461	1192	4320	58254
	NOV	25772	9245	3987	5113	3302	4142	487	4683	1215	4422	62366
	VAR	12,49%	8,45%	4,23%	-6,00%	7,25%	1,12%	19,36%	4,98%	1,91%	2,35%	7,06%
4 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	OUT	23402	10956	4248	4578	2700	4138	652	3898	2284	3929	60785
	NOV	26810	11471	4303	4479	2694	4345	610	3944	2173	5366	66194
	VAR	14,56%	4,70%	1,31%	-2,16%	-0,24%	4,99%	-6,45%	1,19%	-4,87%	36,57%	8,90%
PADRÃO B	OUT	17208	8000	3083	3409	2040	3495	394	3479	1412	3198	45718
	NOV	20974	8789	3485	3323	1867	3623	576	3609	1316	3364	50924
	VAR	21,88%	9,87%	13,02%	-2,55%	-8,50%	3,67%	46,04%	3,73%	-6,79%	5,19%	11,39%
GERAL	OUT	20336	9493	3671	3999	2373	3820	524	3691	1852	3567	53327
	NOV	23892	10130	3894	3901	2280	3984	593	3776	1744	4365	58559
	VAR	17,48%	6,71%	6,06%	-2,47%	-3,93%	4,30%	13,05%	2,33%	-5,83%	22,36%	9,81%
VARIAÇÃO TOTAL	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	OUT	19226	8340	3272	4794	2633	3503	490	4238	1621	4206	52322
	NOV	22008	9035	3439	4713	2651	3776	527	4234	1706	4478	56569
	VAR	14,47%	8,34%	5,12%	-1,69%	0,71%	7,81%	7,69%	-0,09%	5,23%	6,49%	8,12%

**IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**

**NOVEMBRO/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		
NOV-18	-	-	621	702	399	574	-
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%
NOV-19	-	-	598	791	466	618	11,55%

**IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**

**NOVEMBRO/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					
NOV-18	-	1583	1033	764	733	587	984	917	-	-	-
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%
NOV-19	-	1460	932	645	677	761	957	886	8,63%	7,96%	8,31%

**IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**

**NOVEMBRO/2019**

**3 Dormitórios**

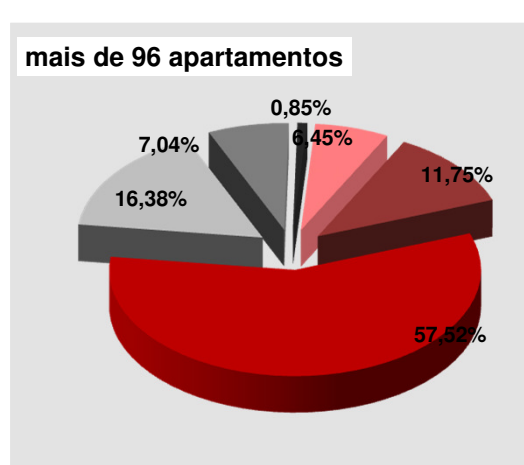
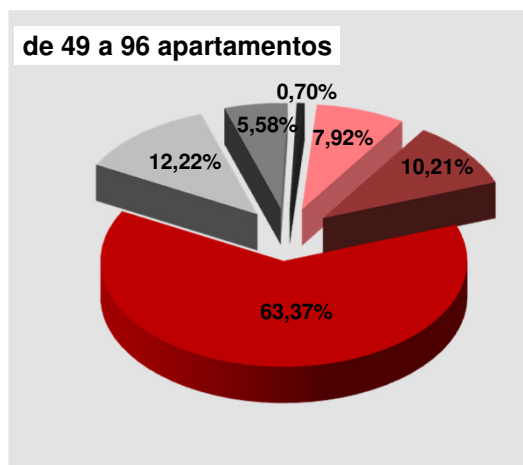
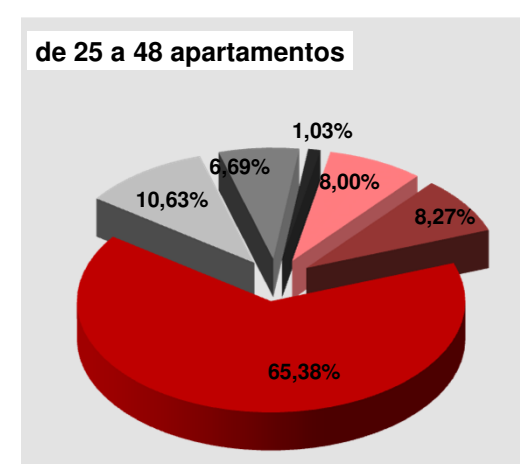
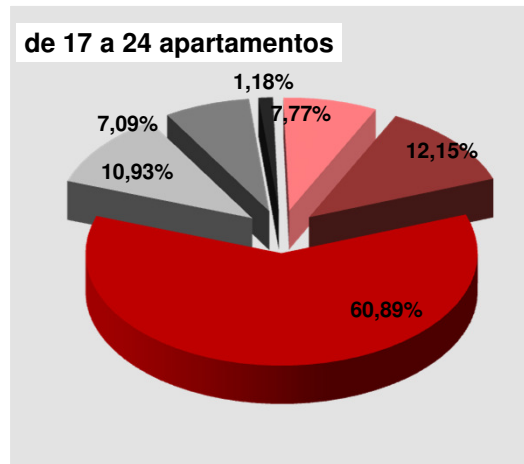
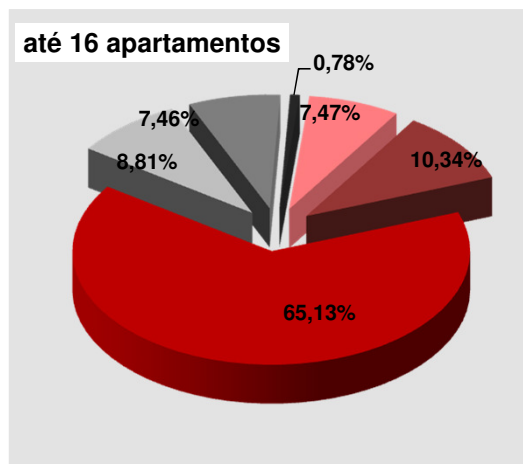
Mês	Número de Apartamentos										Variação		
	Até 16		De 17 a 24		De 25 a 48		De 49 a 96	Mais de 96	Média		A	B	Total
	A	B	A	B	A	B	Único	Único	A	B	A	B	Total
NOV-18	3228	2184	2398	1552	1636	1171	848	469	1716	1245	-	-	-
DEZ-18	3461	2410	2718	1746	1742	1235	945	538	1881	1375	9,62%	10,45%	9,97%
JAN-19	2862	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%
NOV-19	3258	2397	2574	1555	1684	1203	851	566	1787	1314	8,72%	7,01%	7,99%



**IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais****NOVEMBRO/2019****4 Dormitórios**

Mês	Número de Apartamentos										Variação	
	Até 16		De 17 a 24		De 25 a 48	De 49 a 96	Mais de 96	Média		A	B	Total
	A	B	A	B	Único	Insuficiente	Insuficiente	A	B	A	B	Total
NOV-18	4458	3111	3977	2619	1442	-	-	3292	1533	-	-	-
DEZ-18	4966	3421	4225	2771	1628	-	-	3606	2607	9,53%	70,07%	28,76%
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%
NOV-19	4535	3484	4554	2538	1635	-	-	3575	2552	8,27%	11,19%	9,47%

## GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE APARTAMENTOS



**IPEVECON - CÁLCULO DO ÍNDICE**  
**Quadro Resumo por Dormitórios**

Padrão	01 Dormitório	02 Dormitórios			03 Dormitórios			04 Dormitórios			Varição Final (ponderada)
	ÚNICO	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	IPEVECON
OUT19	554	881	820	851	1643	1228	1436	3302	2295	2799	1260
NOV19	618	957	886	922	1787	1314	1551	3575	2552	3064	1371
VAR.	11,55%	8,63%	7,96%	8,31%	8,72%	7,01%	7,99%	8,27%	11,19%	9,47%	<b>8,74%</b>

**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.