



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

DEZEMBRO 2019

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

IPEVECON – DEZEMBRO / 2019

Com o período final do ano, conforme tendência característica, o IPEVECON reflete a maior oscilação do exercício, como reflexo do sensível aumento de custos em dezembro. Desta forma, o índice registrou elevação de 12,28%, atingindo variação acumulada de doze meses (exercício 2019) de 8,61%, variando em patamar superior ao IGPM, que acumulou alta de 7,31% no mesmo período.

O pagamento da segunda parcela do 13º salário, onerada pelo cálculo de adicionais trabalhistas, bem como o recolhimento do INSS referente ao 13º, elevaram as despesas com Pessoal e Encargos Sociais a níveis bastante relevantes, levando o IPEVECON a atingir valor médio (ponderada) de R\$ 1539,00 em dezembro de 2019, exatamente 8,61% superior ao valor de 2018. Os grupos de despesas citados variaram respectivamente 16,6% e 22,23%, enquanto os itens “Água” e “Luz” mantiveram-se estáveis, com variações de 1,79% e 0,46%. Ressaltamos que os itens relacionados ao quadro (Pessoal, Encargos e Benefícios) representam 64,30% dos custos mensais de condomínio, segundo a amostra do IPEVECON. Os itens “Gerais” (-16,02%) e “Material de Consumo” (-10,45%) foram os únicos a apresentar redução no período, mas sua participação não é suficiente para contrabalançar o aumento dos demais itens.

Participação Percentual de Despesas

Em janeiro, o IPEVECON tenderá a retornar a patamares inferiores, registrando queda percentual. No entanto, itens como encargos sociais e mesmo a folha de pagamento ainda serão afetados pelos pagamentos de final de ano.

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
DEZ-18	650	950	1628	3106	1417	-
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%
DEZ-19	698	1012	1772	3431	1539	12,28%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Dez/19 - Dez/18	7,46%	6,51%	8,87%	10,45%	8,61%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	7,31%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	8,61%
Variação do IGP-M no mês:	2,09%
Variação do IPEVECON no mês:	12,28%

QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS

	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total	Var.
DEZEMBRO/2018	23.784	9.484	3.269	4.089	2.146	3.310	372	4.216	1.131	4.179	55.980	
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%
DEZEMBRO/2019	25.682	11.044	3.647	4.797	2.664	3.907	472	4.399	1.433	4.752	62.796	11,01%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	240.524	103.714	39.810	55.974	30.075	42.150	5.996	51.640	17.138	49.780	636.801	
Particip.% (acumul.12meses)	37,77%	16,29%	6,25%	8,79%	4,72%	6,62%	0,94%	8,11%	2,69%	7,82%	100,00%	
Particip.% (mês)	40,90%	17,59%	5,81%	7,64%	4,24%	6,22%	0,75%	7,00%	2,28%	7,57%	100,00%	
Var. Dez/19 - Nov/19	16,69%	22,23%	6,04%	1,79%	0,46%	3,45%	-10,45%	3,89%	-16,02%	6,11%	11,01%	
Var. Acum. no Período	7,98%	16,45%	11,56%	17,32%	24,11%	18,04%	27,03%	4,33%	26,65%	13,71%	12,18%	

QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS - POR DORMITÓRIO

1 DORMITÓRIO	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	NOV	17770	8637	3312	4344	1904	3073	450	3394	1585	4075	48546
	DEZ	21337	10345	3877	4167	1950	3113	275	4066	1421	4584	55136
	VAR	20,07%	19,77%	17,06%	-4,07%	2,43%	1,29%	-38,83%	19,79%	-10,33%	12,47%	13,57%
2 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	NOV	19986	8676	2893	4913	2539	3867	578	4404	2239	4783	54878
	DEZ	22717	10434	3058	4787	2529	4009	458	4400	1695	4854	58942
	VAR	13,66%	20,27%	5,70%	-2,55%	-0,40%	3,68%	-20,86%	-0,09%	-24,27%	1,49%	7,41%
PADRÃO B	NOV	19401	8539	2847	4706	2475	3440	550	4240	2048	4633	52880
	DEZ	21787	10144	2988	4589	2443	3453	464	4226	1625	4789	56506
	VAR	12,30%	18,80%	4,93%	-2,50%	-1,33%	0,36%	-15,52%	-0,33%	-20,66%	3,36%	6,86%
GERAL	NOV	19674	8603	2869	4803	2505	3639	563	4317	2137	4703	53813
	DEZ	22222	10280	3021	4682	2483	3713	461	4307	1658	4819	57645
	VAR	12,95%	19,49%	5,29%	-2,52%	-0,89%	2,02%	-18,08%	-0,21%	-22,43%	2,47%	7,12%
3 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	NOV	27207	9878	4194	5310	3413	4286	496	4803	1199	4886	65673
	DEZ	33184	12534	4414	5672	3424	4388	555	4793	1210	4908	75080
	VAR	21,97%	26,89%	5,24%	6,81%	0,30%	2,38%	11,79%	-0,20%	0,87%	0,45%	14,33%
PADRÃO B	NOV	24268	8582	3769	4907	3184	3991	477	4557	1231	3935	58901
	DEZ	28582	10477	3938	5481	3233	4472	535	4739	1216	4266	66940
	VAR	17,77%	22,09%	4,50%	11,69%	1,52%	12,06%	12,24%	4,00%	-1,18%	8,42%	13,65%
GERAL	NOV	25772	9245	3987	5113	3302	4142	487	4683	1215	4422	62366
	DEZ	30937	11530	4182	5579	3330	4429	545	4767	1213	4594	71106
	VAR	20,04%	24,72%	4,90%	9,10%	0,88%	6,93%	12,00%	1,79%	-0,15%	3,91%	14,01%
4 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	NOV	26810	11471	4303	4479	2694	4345	610	3944	2173	5366	66194
	DEZ	30607	14665	4535	4450	2738	4086	630	4489	1607	6310	74117
	VAR	14,16%	27,85%	5,38%	-0,63%	1,63%	-5,96%	3,34%	13,83%	-26,03%	17,58%	11,97%
PADRÃO B	NOV	20974	8789	3485	3323	1867	3623	576	3609	1316	3364	50924
	DEZ	24185	10760	3362	3415	1899	3918	413	3767	1035	3853	56606
	VAR	15,31%	22,42%	-3,52%	2,77%	1,71%	8,12%	-28,38%	4,38%	-21,34%	14,56%	11,16%
GERAL	NOV	23892	10130	3894	3901	2280	3984	593	3776	1744	4365	58559
	DEZ	27396	12712	3948	3933	2318	4002	521	4128	1321	5082	65361
	VAR	14,67%	25,49%	1,40%	0,82%	1,66%	0,44%	-12,07%	9,31%	-24,26%	16,42%	11,62%
VARIAÇÃO TOTAL	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	NOV	22008	9035	3439	4713	2651	3776	527	4234	1706	4478	56569
	DEZ	25682	11044	3647	4797	2664	3907	472	4399	1433	4752	62796
	VAR	16,69%	22,23%	6,04%	1,79%	0,46%	3,45%	-10,45%	3,89%	-16,02%	6,11%	11,01%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**DEZEMBRO/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		
DEZ-18	-	-	701	800	447	650	-
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%
DEZ-19	-	-	659	906	529	698	12,93%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-18	-	1313	834	688	647	693	872	835	-	-	-
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%
DEZ-19	-	1663	1019	681	748	788	1054	970	10,12%	9,50%	9,82%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-18	3461	2410	2718	1746	1742	1235	945	538	1881	1375	-	-	-
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%
DEZ-19	3736	2740	2942	1770	1985	1379	937	648	2050	1495	14,71%	13,73%	14,30%

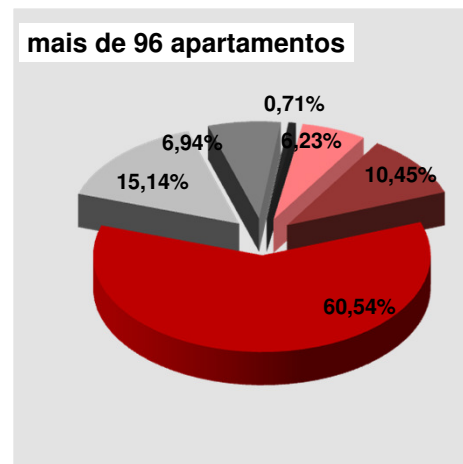
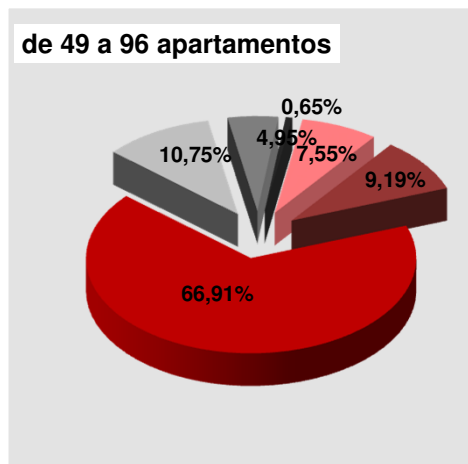
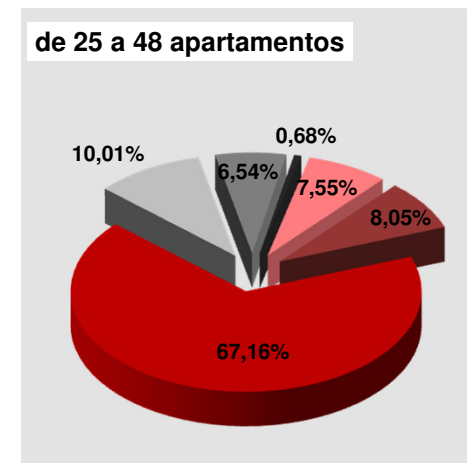
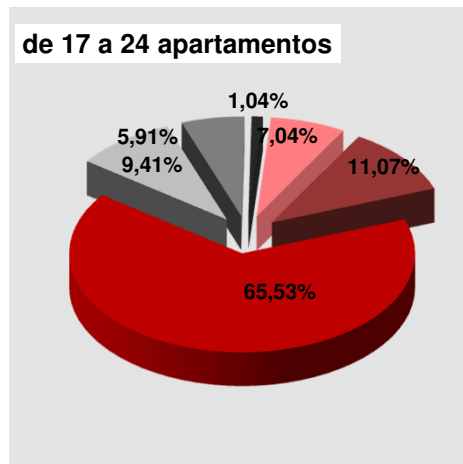
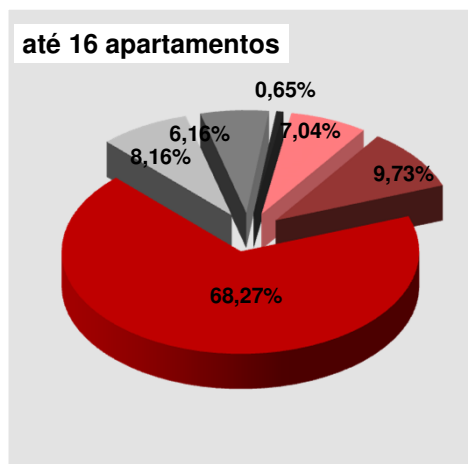
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-18	4966	3421	4225	2771	1628	-	-	3606	1533	-	-	-
JAN-19	4315	3310	3790	2312	1449	-	-	3185	2357	-11,69%	53,77%	7,84%
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%
DEZ-19	5148	3801	5141	2919	1788	-	-	4026	2836	12,62%	11,11%	11,99%

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
NOV19	618	957	886	922	1787	1314	1551	3575	2552	3064	1371
DEZ19	698	1054	970	1012	2050	1495	1772	4026	2836	3431	1539
VAR.	12,93%	10,12%	9,50%	9,82%	14,71%	13,73%	14,30%	12,62%	11,11%	11,99%	12,28%

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.