



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

FEVEREIRO 2020

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

QUADRO RESUMO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO - IPEVECON
PERÍODO: FEVEREIRO 2019 a FEVEREIRO 2020

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
FEV-19	540	855	1407	2694	1236	-
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%
JAN-20	636	911	1598	3029	1379	-10,37%
FEV-20	611	884	1524	2904	1324	-3,98%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Fev/19 - Fev/20	13,18%	3,49%	8,35%	7,81%	7,12%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	6,83%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	7,12%
Variação do IGP-M no mês:	-0,04%
Variação do IPEVECON no mês:	-3,98%

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.
FEVEREIRO/2019	19.372	8.390	3.349	4.266	2.456	3.379	480	4.335	1.290	3.701	51.018	
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%
JANEIRO/2020	22.193	10.370	3.527	4.454	2.533	3.846	578	4.319	1.363	4.211	57.393	-8,60%
FEVEREIRO/2020	21.167	9.803	3.571	4.221	2.393	3.953	543	4.300	1.424	4.054	55.430	-3,42%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	244.669	106.342	40.362	56.135	29.942	43.224	6.137	51.588	17.431	50.135	645.966	
Particip.% (acumul.12 meses)	37,88%	16,46%	6,25%	8,69%	4,64%	6,69%	0,95%	7,99%	2,70%	7,76%	100,00%	
Particip.% (mês)	38,19%	17,69%	6,44%	7,61%	4,32%	7,13%	0,98%	7,76%	2,57%	7,31%	100,00%	
Var. Fev/20 - Jan/20	-4,62%	-5,47%	1,25%	-5,23%	-5,52%	2,79%	-6,04%	-0,43%	4,51%	-3,72%	-3,42%	
Var. Acum. no Período	9,27%	16,84%	6,61%	-1,06%	-2,58%	16,98%	13,20%	-0,79%	10,42%	9,56%	8,65%	

QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS - POR DORMITÓRIO

1 DORMITÓRIO	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	JAN	18450	9606	3418	4139	1791	3374	323	4129	1261	3573	50065
	FEV	16520	9242	3472	4151	1704	3422	406	3682	1870	3311	47781
	VAR	-10,46%	-3,78%	1,59%	0,29%	-4,89%	1,42%	25,82%	-10,84%	48,29%	-7,32%	-4,56%
2 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	JAN	19243	9416	2990	4686	2571	3720	624	4422	1744	4195	53610
	FEV	18296	9061	3014	4655	2500	4087	515	4562	1673	3942	52305
	VAR	-4,92%	-3,77%	0,79%	-0,66%	-2,75%	9,86%	-17,42%	3,16%	-4,07%	-6,03%	-2,44%
PADRÃO B	JAN	18469	8994	2931	4430	2505	3600	566	4184	1680	4082	51441
	FEV	17849	8642	2930	4400	2414	3594	508	4316	1608	3820	50080
	VAR	-3,36%	-3,92%	-0,04%	-0,67%	-3,61%	-0,17%	-10,17%	3,16%	-4,32%	-6,43%	-2,65%
GERAL	JAN	18831	9191	2959	4549	2536	3656	593	4295	1710	4135	52455
	FEV	18058	8838	2969	4519	2455	3824	511	4431	1638	3877	51120
	VAR	-4,10%	-3,85%	0,35%	-0,67%	-3,20%	4,60%	-13,73%	3,16%	-4,20%	-6,24%	-2,55%
3 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	JAN	29542	12220	4421	4869	3094	4241	683	4562	1029	5043	69703
	FEV	28192	11335	4493	4366	2942	4434	714	4553	1007	4942	66978
	VAR	-4,57%	-7,24%	1,64%	-10,34%	-4,91%	4,54%	4,64%	-0,19%	-2,07%	-2,01%	-3,91%
PADRÃO B	JAN	26043	10548	3835	4593	2813	4043	660	4866	991	4599	62991
	FEV	25029	9766	4031	4115	2607	4050	677	4751	1017	4767	60811
	VAR	-3,89%	-7,42%	5,12%	-10,40%	-7,31%	0,18%	2,57%	-2,35%	2,63%	3,65%	-3,46%
GERAL	JAN	27834	11404	4135	4734	2957	4145	671	4710	1010	4826	66426
	FEV	26648	10569	4268	4243	2779	4247	696	4650	1012	4856	63967
	VAR	-4,26%	-7,32%	3,22%	-10,37%	-6,03%	2,47%	3,64%	-1,28%	0,18%	0,62%	-3,70%
4 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	JAN	24751	14193	4616	4250	2498	4350	626	3955	1561	4118	64918
	FEV	24267	13336	4502	3934	2347	4547	564	3950	1718	3378	62543
	VAR	-1,96%	-6,03%	-2,48%	-7,44%	-6,04%	4,54%	-9,90%	-0,12%	10,06%	-17,98%	-3,66%
PADRÃO B	JAN	19634	9811	3018	3446	2016	3918	505	3394	1036	3133	49911
	FEV	19098	9184	2984	2886	1638	3732	262	3504	981	3467	47736
	VAR	-2,73%	-6,40%	-1,14%	-16,25%	-18,72%	-4,74%	-48,11%	3,23%	-5,30%	10,66%	-4,36%
GERAL	JAN	22193	12002	3817	3848	2257	4134	566	3675	1298	3626	57415
	FEV	21682	11260	3743	3410	1993	4140	413	3727	1350	3422	55140
	VAR	-2,30%	-6,18%	-1,95%	-11,38%	-11,70%	0,14%	-26,95%	1,43%	3,93%	-5,60%	-3,96%
VARIÇÃO TOTAL	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	JAN	22193	10370	3527	4454	2533	3846	578	4319	1363	4211	57393
	FEV	21167	9803	3571	4221	2393	3953	543	4300	1424	4054	55430
	VAR	-4,62%	-5,47%	1,25%	-5,23%	-5,52%	2,79%	-6,04%	-0,43%	4,51%	-3,72%	-3,42%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**FEVEREIRO/2020****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		
FEV-19	-	-	544	662	413	540	-
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%
JAN-20	-	-	579	861	466	636	-8,93%
FEV-20	-	-	564	829	439	611	-3,90%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

FEVEREIRO/2020

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					
FEV-19	-	1356	848	672	632	667	876	832	-	-	-
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%
JAN-20	-	1477	926	623	667	727	949	874	-9,96%	-9,92%	-9,94%
FEV-20	-	1423	906	600	650	711	923	846	-2,82%	-3,15%	-2,98%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

FEVEREIRO/2020

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					
FEV-19	2904	2099	2257	1510	1511	1115	826	511	1602	1212	-	-	-
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%
JAN-20	3284	2456	2606	1592	1763	1258	881	631	1833	1364	-10,57%	-8,78%	-9,82%
FEV-20	3085	2377	2425	1485	1717	1219	858	610	1739	1310	-5,13%	-3,93%	-4,62%

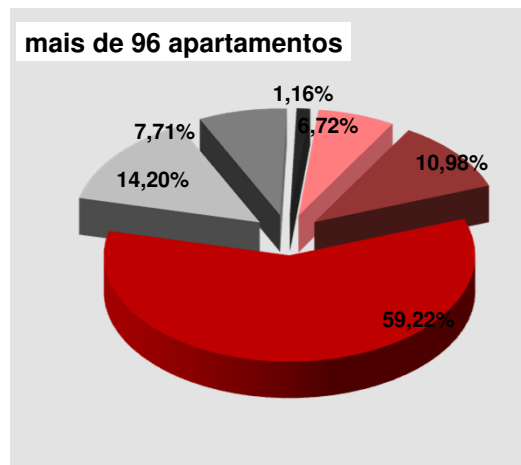
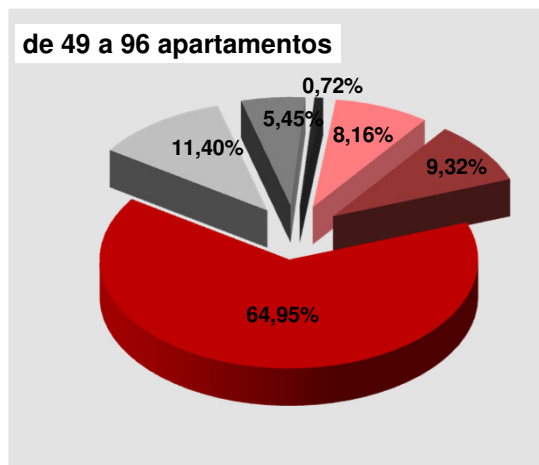
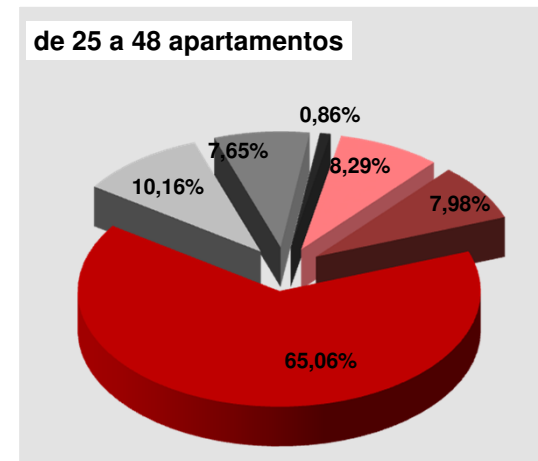
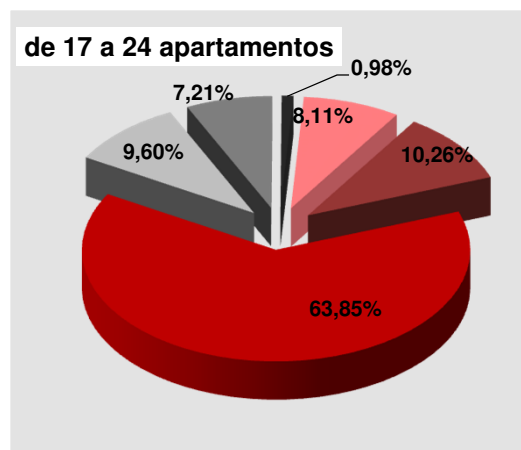
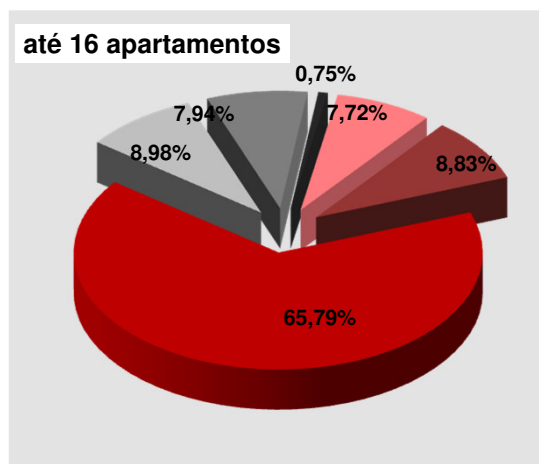
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

FEVEREIRO/2020

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					
FEV-19	4166	3125	3759	2419	1348	-	-	3091	1533	-	-	-
MAR-19	4209	3103	3803	2413	1353	-	-	3122	2290	1,00%	49,38%	17,04%
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%
JAN-20	4545	3585	4467	2399	1589	-	-	3534	2524	-12,23%	-10,98%	-11,71%
FEV-20	4322	3437	4335	2270	1531	-	-	3396	2413	-3,89%	-4,43%	-4,12%

GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE APARTAMENTOS



IPEVECON - CÁLCULO DO ÍNDICE
Quadro Resumo por Dormitórios

	01 Dormitório	02 Dormitórios			03 Dormitórios			04 Dormitórios			Varição Final (ponderada)
Padrão	ÚNICO	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	IPEVECON
JAN/20	636	949	874	911	1833	1364	1598	3534	2524	3029	1379
FEV/20	611	923	846	884	1739	1310	1524	3396	2413	2904	1324
VAR.	-3,90%	-2,82%	-3,15%	-2,98%	-5,13%	-3,93%	-4,62%	-3,89%	-4,43%	-4,12%	-3,98%

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 Dorns	03 Dorns	04 Dorns	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.