



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

SETEMBRO 2020

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
SET-19	549	848	1429	2780	1254	-
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%
MAR-20	620	897	1520	2946	1335	0,81%
ABR-20	620	887	1514	2933	1328	-0,56%
MAI-20	612	885	1493	2914	1316	-0,89%
JUN-20	583	880	1509	2968	1323	0,52%
JUL-20	581	883	1523	2992	1331	0,63%
AGO-20	578	880	1527	2988	1330	-0,06%
SET-20	583	888	1525	2978	1333	0,18%
Varição %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Set/19 - Set/20	6,19%	4,76%	6,75%	7,12%	6,28%	

Varição acumulada do IGP-M no período:	17,93%
Varição acumulada do IPEVECON no período:	6,28%
Varição do IGP-M no mês:	4,34%
Varição do IPEVECON no mês:	0,18%

Ponderação p/Dormitório	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Total
Base 1994 - 2017	13,84%	40,64%	31,69%	13,68%	100%

QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS

	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total	Var.
SETEMBRO/2019	19.259	8.244	3.241	4.808	2.496	3.592	472	4.209	1.713	4.012	52.045	
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%
MARÇO/2020	21.638	9.486	3.545	4.311	2.417	4.016	580	4.372	1.376	4.268	56.008	1,04%
ABRIL/2020	21.503	9.216	3.654	4.473	2.346	3.997	692	4.245	1.481	4.182	55.788	-0,39%
MAIO/2020	21.081	9.187	3.581	4.543	2.225	3.956	680	4.376	1.547	4.149	55.327	-0,83%
JUNHO/2020	21.487	9.250	3.422	4.363	2.073	3.840	579	4.312	1.607	3.647	54.579	-1,35%
JULHO/2020	21.775	9.216	3.456	4.407	2.004	3.723	540	4.359	1.612	3.808	54.900	0,59%
AGOSTO/2020	21.460	9.128	3.452	4.367	2.126	3.862	535	4.325	1.679	3.879	54.813	-0,16%
SETEMBRO/2020	21.247	8.825	3.470	4.542	2.177	3.802	588	4.308	1.682	4.290	54.930	0,21%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	260.467	112.900	42.035	53.984	28.241	46.179	6.805	51.787	18.532	49.925	670.856	
Particip.%(acumul.12meses)	38,83%	16,83%	6,27%	8,05%	4,21%	6,88%	1,01%	7,72%	2,76%	7,44%	100,00%	
Particip.%(mês)	38,68%	16,07%	6,32%	8,27%	3,96%	6,92%	1,07%	7,84%	3,06%	7,81%	100,00%	
Var. Set/20 - Ago/20	-0,99%	-3,32%	0,53%	4,01%	2,41%	-1,54%	9,85%	-0,40%	0,14%	10,59%	0,21%	
Var. Acum. no Período	10,33%	7,05%	7,06%	-5,53%	-12,77%	5,85%	24,50%	2,36%	-1,84%	6,92%	5,54%	

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	16291	7668	3360	4010	1593	3181	289	3771	1769	3407	45340
	1792	19	SET	16285	7785	3443	3907	1743	3244	334	3682	1645	3620	45690
			VAR	-0,04%	1,53%	2,46%	-2,56%	9,41%	1,98%	15,63%	-2,36%	-7,04%	6,27%	0,77%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4589	72	AGO	18739	8638	2925	4732	2026	3744	463	4635	2220	3739	51861
	4589	72	SET	18652	8290	3057	5208	2077	3704	536	4698	2274	3932	52429
			VAR	-0,46%	-4,02%	4,51%	10,05%	2,52%	-1,05%	15,78%	1,38%	2,43%	5,17%	1,10%
PADRÃO B	5027	81	AGO	17762	7906	2774	4333	1901	3529	399	4490	2010	3518	48621
	5027	81	SET	17593	7680	2918	4811	2013	3180	486	4564	2042	3728	49014
			VAR	-0,95%	-2,86%	5,20%	11,05%	5,91%	-9,91%	21,86%	1,65%	1,56%	5,96%	0,81%
GERAL	9616	153	AGO	18222	8250	2845	4521	1959	3630	429	4558	2109	3622	50146
	9616	153	SET	18092	7967	2983	4998	2043	3427	509	4627	2151	3824	50621
			VAR	-0,72%	-3,43%	4,87%	10,56%	4,26%	-5,61%	18,77%	1,52%	1,99%	5,57%	0,95%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	5101	89	AGO	28845	11068	4143	4599	2668	4565	721	4617	1062	4854	67141
	5101	89	SET	28380	10563	4068	4610	2780	4371	785	4585	1059	5392	66592
			VAR	-1,61%	-4,56%	-1,80%	0,23%	4,20%	-4,24%	8,91%	-0,68%	-0,33%	11,09%	-0,82%
PADRÃO B	5094	84	AGO	25123	9385	3705	4474	2482	4199	752	4471	1034	4094	59720
	5094	84	SET	24802	8917	3698	4491	2416	4244	782	4305	921	4739	59316
			VAR	-1,28%	-5,00%	-0,18%	0,37%	-2,64%	1,06%	4,08%	-3,70%	-10,95%	15,74%	-0,68%
GERAL	10195	173	AGO	27038	10251	3930	4539	2578	4387	736	4546	1049	4485	63537
	10195	173	SET	26643	9764	3888	4552	2603	4309	784	4449	992	5075	63059
			VAR	-1,46%	-4,75%	-1,06%	0,30%	1,00%	-1,78%	6,52%	-2,12%	-5,42%	13,15%	-0,75%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	967	49	AGO	25695	12296	4865	4497	2390	4243	748	3906	2245	3307	64191
	967	49	SET	25451	11803	4791	4314	2262	4270	678	4004	2269	4822	64663
			VAR	-0,95%	-4,01%	-1,52%	-4,09%	-5,35%	0,63%	-9,42%	2,51%	1,05%	45,85%	0,74%
PADRÃO B	1031	49	AGO	19510	8457	3391	3274	1732	3649	465	3495	1430	4007	49409
	1031	49	SET	19313	8279	2988	3389	1713	4157	523	3376	1698	4025	49461
			VAR	-1,01%	-2,12%	-11,89%	3,52%	-1,06%	13,92%	12,48%	-3,40%	18,75%	0,46%	0,11%
GERAL	1998	98	AGO	22602	10377	4128	3886	2061	3946	606	3701	1837	3657	56800
	1998	98	SET	22382	10041	3889	3851	1988	4213	600	3690	1983	4424	57062
			VAR	-0,97%	-3,24%	-5,78%	-0,88%	-3,55%	6,77%	-1,02%	-0,28%	7,93%	20,98%	0,46%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**SETEMBRO/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		
SET-19	-	-	567	675	405	549	-
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%
MAR-20	-	-	570	845	445	620	1,45%
ABR-20	-	-	576	834	451	620	0,11%
MAI-20	-	-	571	820	444	612	-1,39%
JUN-20	-	-	555	758	435	583	-4,71%
JUL-20	-	-	552	761	429	581	-0,33%
AGO-20	-	-	555	748	431	578	-0,49%
SET-20	-	-	555	762	431	583	0,79%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/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					
SET-19	-	1304	868	619	630	716	879	817	-	-	-
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%
MAR-20	-	1452	931	618	641	722	937	858	1,52%	1,45%	1,49%
ABR-20	-	1426	935	610	640	711	928	847	-0,93%	-1,37%	-1,14%
MAI-20	-	1405	950	601	643	716	928	841	0,06%	-0,66%	-0,29%
JUN-20	-	1378	1030	609	642	681	933	828	0,50%	-1,61%	-0,50%
JUL-20	-	1393	1017	605	642	686	934	831	0,15%	0,45%	0,29%
AGO-20	-	1387	1021	610	637	680	931	829	-0,32%	-0,31%	-0,31%
SET-20	-	1414	1027	598	636	692	942	835	1,14%	0,75%	0,95%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/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					
SET-19	3038	2263	2192	1426	1618	1103	802	523	1635	1223	-	-	-
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%
MAR-20	3046	2407	2403	1472	1686	1238	850	622	1721	1318	-1,01%	0,60%	-0,31%
ABR-20	3073	2396	2427	1467	1644	1214	836	626	1721	1308	-0,01%	-0,77%	-0,34%
MAI-20	3052	2386	2381	1452	1601	1190	820	613	1693	1292	-1,63%	-1,20%	-1,44%
JUN-20	3277	2485	2414	1354	1687	1136	762	607	1750	1269	3,33%	-1,79%	1,11%
JUL-20	3303	2501	2452	1361	1658	1158	778	618	1762	1283	0,71%	1,13%	0,88%
AGO-20	3336	2494	2465	1367	1649	1145	783	622	1771	1282	0,52%	-0,07%	0,27%
SET-20	3349	2524	2450	1384	1642	1136	768	616	1765	1286	-0,34%	0,26%	-0,09%

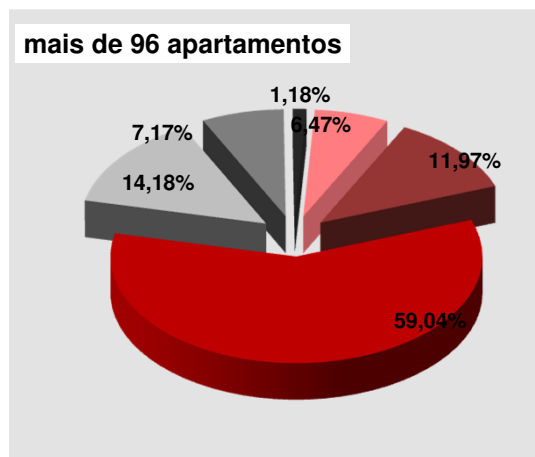
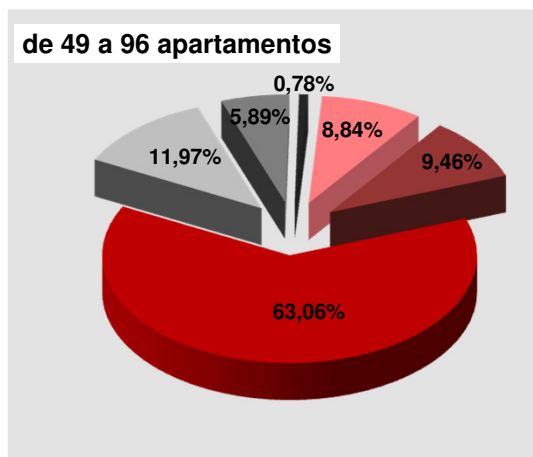
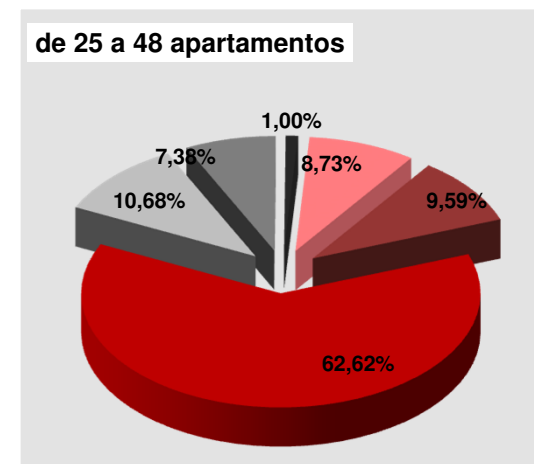
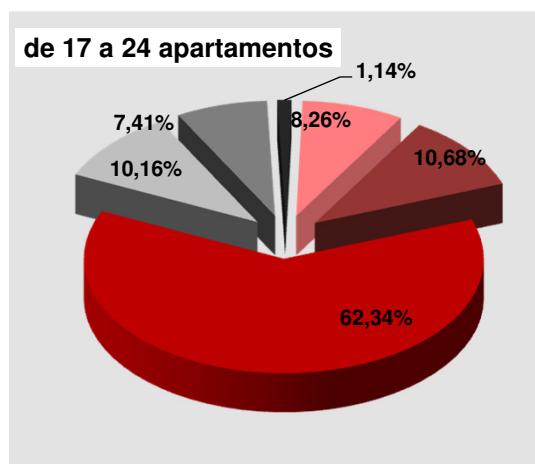
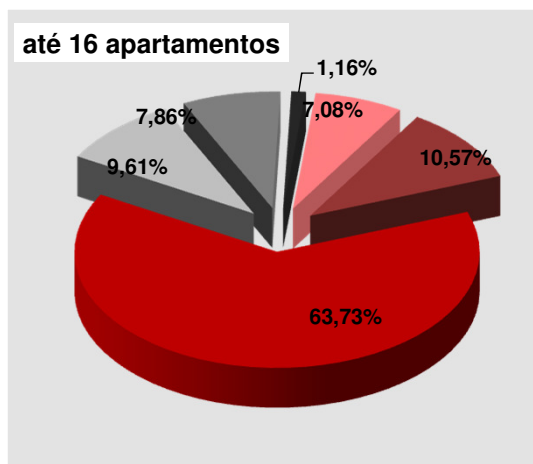
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

SETEMBRO/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					
SET-19	4156	3162	4169	2334	1430	-	-	3252	1533	-	-	-
OUT-19	4228	3131	4225	2303	1452	-	-	3302	2295	1,53%	49,76%	16,98%
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%
MAR-20	4418	3381	4407	2319	1575	-	-	3467	2425	2,07%	0,52%	1,43%
ABR-20	4349	3346	4423	2325	1578	-	-	3450	2416	-0,47%	-0,36%	-0,42%
MAI-20	4347	3287	4416	2326	1553	-	-	3439	2389	-0,34%	-1,14%	-0,67%
JUN-20	4408	3384	4454	2386	1587	-	-	3483	2453	1,30%	2,67%	1,86%
JUL-20	4468	3445	4446	2390	1601	-	-	3505	2479	0,62%	1,08%	0,81%
AGO-20	4459	3472	4419	2400	1588	-	-	3489	2486	-0,46%	0,31%	-0,15%
SET-20	4397	3422	4422	2357	1636	-	-	3485	2472	-0,11%	-0,59%	-0,31%

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
AGO/20	578	931	829	880	1771	1282	1527	3489	2486	2988	1330
SET/20	583	942	835	888	1765	1286	1525	3485	2472	2978	1333
VAR.	0,79%	1,14%	0,75%	0,95%	-0,34%	0,26%	-0,09%	-0,11%	-0,59%	-0,31%	0,18%

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.