



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

NOVEMBRO 2020

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
NOV-19	618	922	1551	3064	1371	-
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%
OUT-20	576	894	1538	2987	1339	0,49%
NOV-20	631	970	1680	3232	1456	8,75%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Nov/19 - Nov/20	2,02%	5,28%	8,38%	5,49%	6,25%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	24,51%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	6,25%
Variação do IGP-M no mês:	3,28%
Variação do IPEVECON no mês:	8,75%

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.
NOVEMBRO/2019	22.008	9.035	3.439	4.713	2.651	3.776	527	4.234	1.706	4.478	56.569	
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%
OUTUBRO/2020	21.444	8.824	3.417	4.732	2.196	3.706	528	4.316	1.628	4.402	55.192	0,48%
NOVEMBRO/2020	24.783	9.140	3.569	4.797	2.295	3.784	560	4.407	1.550	4.841	59.726	8,21%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	265.459	113.489	42.310	54.007	27.448	46.390	6.876	52.037	18.382	50.483	676.882	
Particip.%(acumul.12meses)	39,22%	16,77%	6,25%	7,98%	4,06%	6,85%	1,02%	7,69%	2,72%	7,46%	100,00%	
Particip.%(mês)	41,49%	15,30%	5,98%	8,03%	3,84%	6,34%	0,94%	7,38%	2,60%	8,10%	100,00%	
Var. Nov/20 - Out/20	15,57%	3,59%	4,47%	1,37%	4,54%	2,09%	6,04%	2,11%	-4,79%	9,96%	8,21%	
Var. Acum. no Período	12,61%	1,16%	3,78%	1,78%	-13,43%	0,20%	6,17%	4,08%	-9,15%	8,08%	5,58%	

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	OUT	16004	7421	3389	4200	1576	2972	316	3722	1621	3947	45168		
	1792	19	NOV	19026	8627	3516	4083	1913	2962	418	3884	1383	3709	49520		
			VAR	18,88%	16,25%	3,74%	-2,79%	21,35%	-0,34%	32,25%	4,35%	-14,68%	-6,03%	9,63%		
2 DORMITÓRIOS			Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4589	72	OUT	19168	8381	2908	5237	2105	3463	570	4722	2118	3973	52647		
	4589	72	NOV	22278	8473	3016	5180	2290	3622	611	4873	1965	4653	56960		
			VAR	16,23%	1,09%	3,69%	-1,09%	8,78%	4,57%	7,18%	3,20%	-7,25%	17,11%	8,19%		
PADRÃO B	5027	81	OUT	18056	7768	2784	4807	1997	3276	526	4546	1864	3567	49190		
	5027	81	NOV	20795	7929	2920	4733	2172	3315	566	4655	1800	4178	53063		
			VAR	15,17%	2,08%	4,89%	-1,54%	8,75%	1,20%	7,69%	2,41%	-3,41%	17,11%	7,87%		
GERAL	9616	153	OUT	18579	8056	2842	5010	2048	3364	546	4629	1984	3758	50817		
	9616	153	NOV	21493	8185	2965	4943	2227	3459	587	4758	1878	4402	54897		
			VAR	15,68%	1,60%	4,31%	-1,32%	8,77%	2,83%	7,44%	2,79%	-5,34%	17,11%	8,03%		
3 DORMITÓRIOS			Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	5101	89	OUT	28536	10540	4083	4997	2875	4312	629	4502	1106	5882	67463		
	5101	89	NOV	32447	10654	4216	5245	2737	4294	641	4477	1217	6745	72673		
			VAR	13,70%	1,08%	3,26%	4,94%	-4,82%	-0,41%	1,92%	-0,56%	10,03%	14,68%	7,72%		
PADRÃO B	5094	84	OUT	24871	8927	3740	4800	2531	4217	592	4310	1184	4740	59912		
	5094	84	NOV	28002	9349	3929	5112	2547	4360	540	4346	1231	5396	64813		
			VAR	12,59%	4,73%	5,06%	6,50%	0,63%	3,39%	-8,83%	0,84%	3,99%	13,85%	8,18%		
GERAL	10195	173	OUT	26757	9757	3916	4902	2708	4266	611	4409	1144	5327	63797		
	10195	173	NOV	30289	10021	4077	5180	2645	4326	592	4413	1224	6090	68856		
			VAR	13,20%	2,70%	4,09%	5,68%	-2,35%	1,41%	-3,14%	0,11%	6,99%	14,32%	7,93%		
4 DORMITÓRIOS			Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	967	49	OUT	25361	11861	4822	4484	2327	4079	580	3986	2006	5007	64513		
	967	49	NOV	30596	11896	4879	4661	2354	4378	649	4168	1779	4476	69837		
			VAR	20,65%	0,30%	1,17%	3,94%	1,16%	7,33%	11,95%	4,56%	-11,31%	-10,60%	8,25%		
PADRÃO B	1031	49	OUT	19454	8428	2971	3676	1714	4063	393	3609	1497	4012	49817		
	1031	49	NOV	22966	8635	3401	3725	1742	4065	439	3657	1305	4081	54016		
			VAR	18,06%	2,46%	14,45%	1,34%	1,63%	0,04%	11,76%	1,33%	-12,82%	1,72%	8,43%		
GERAL	1998	98	OUT	22407	10145	3897	4080	2021	4071	486	3797	1751	4510	57165		
	1998	98	NOV	26781	10266	4140	4193	2048	4221	544	3912	1542	4279	61926		
			VAR	19,52%	1,20%	6,23%	2,77%	1,36%	3,69%	11,87%	3,03%	-11,95%	-5,12%	8,33%		
VARIÇÃO TOTAL			Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	23601	443	OUT	21444	8824	3417	4732	2196	3706	528	4316	1628	4402	55192		
	23601	443	NOV	24783	9140	3569	4797	2295	3784	560	4407	1550	4841	59726		
			VAR	15,57%	3,59%	4,47%	1,37%	4,54%	2,09%	6,04%	2,11%	-4,79%	9,96%	8,21%		

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**NOVEMBRO/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		
NOV-19	-	-	598	791	466	618	-
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%
OUT-20	-	-	549	752	427	576	-1,18%
NOV-20	-	-	603	818	471	631	9,49%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

NOVEMBRO/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					
NOV-19	-	1460	932	645	677	761	957	886	-	-	-
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%
OUT-20	-	1434	1021	589	645	692	948	840	0,66%	0,64%	0,65%
NOV-20	-	1571	1096	615	713	742	1030	910	8,67%	8,31%	8,50%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

NOVEMBRO/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					
NOV-19	3258	2397	2574	1555	1684	1203	851	566	1787	1314	-	-	-
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%
OUT-20	3392	2487	2489	1393	1656	1153	781	624	1789	1287	1,33%	0,13%	0,83%
NOV-20	3666	2751	2721	1542	1822	1285	848	661	1944	1417	8,67%	10,09%	9,27%

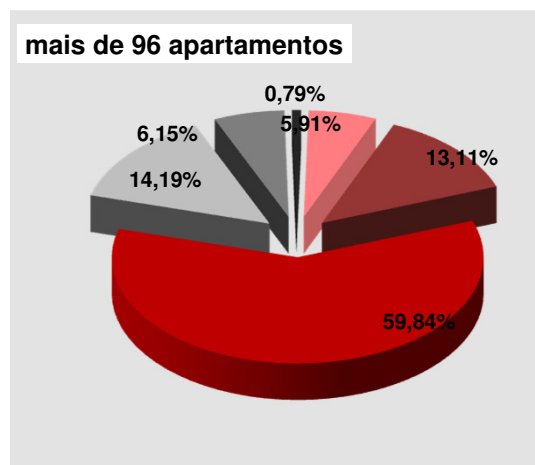
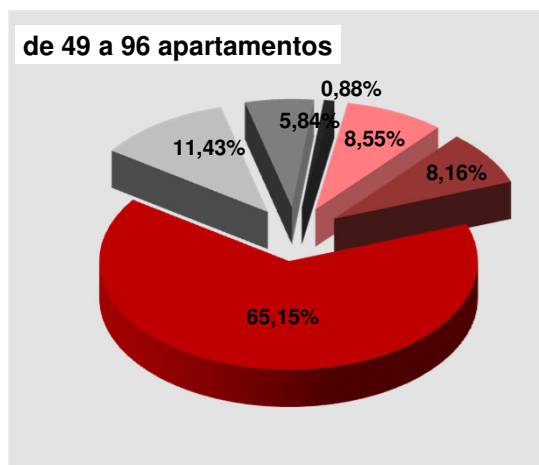
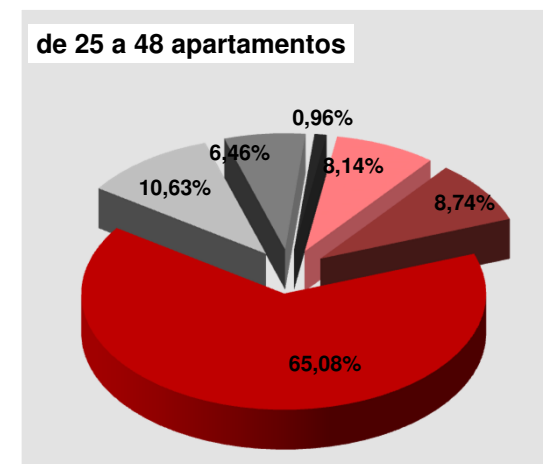
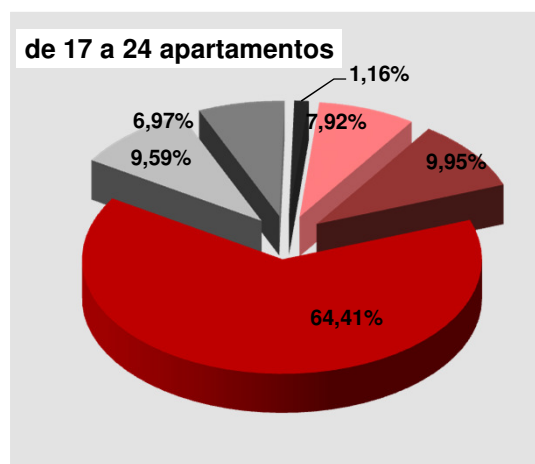
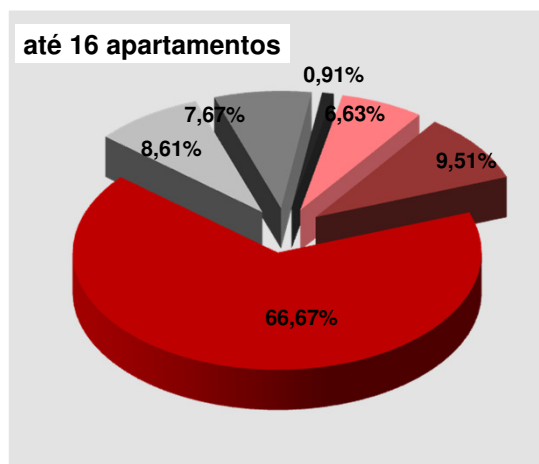
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

NOVEMBRO/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					
NOV-19	4535	3484	4554	2538	1635	-	-	3575	1533	-	-	-
DEZ-19	5148	3801	5141	2919	1788	-	-	4026	2836	12,62%	85,02%	34,35%
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%
OUT-20	4372	3480	4428	2387	1628	-	-	3476	2498	-0,26%	1,07%	0,29%
NOV-20	4835	3647	4706	2653	1775	-	-	3772	2692	8,52%	7,75%	8,19%

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)
	ÚNICO	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	IPEVECON
OUT/20	576	948	840	894	1789	1287	1538	3476	2498	2987	1339
NOV/20	631	1030	910	970	1944	1417	1680	3772	2692	3232	1456
VAR.	9,49%	8,67%	8,31%	8,50%	8,67%	10,09%	9,27%	8,52%	7,75%	8,19%	8,75%

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.