



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

DEZEMBRO 2020

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
DEZ-19	698	1012	1772	3431	1539	-
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%
DEZ-20	700	1040	1808	3545	1577	8,31%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Dez/19 - Dez/20	0,25%	2,73%	2,00%	3,33%	2,49%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	23,13%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	2,49%
Variação do IGP-M no mês:	0,96%
Variação do IPEVECON no mês:	8,31%

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.
DEZEMBRO/2019	25.682	11.044	3.647	4.797	2.664	3.907	472	4.399	1.433	4.752	62.796	
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%
DEZEMBRO/2020	26.176	11.936	3.469	4.925	2.301	3.919	582	4.543	1.496	5.032	64.378	7,79%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	265.954	114.381	42.132	54.134	27.085	46.403	6.985	52.182	18.446	50.763	678.464	
Particip.% (acumul.12 meses)	39,20%	16,86%	6,21%	7,98%	3,99%	6,84%	1,03%	7,69%	2,72%	7,48%	100,00%	
Particip.% (mês)	40,66%	18,54%	5,39%	7,65%	3,57%	6,09%	0,90%	7,06%	2,32%	7,82%	100,00%	
Var. Dez/20 - Nov/20	5,62%	30,58%	-2,82%	2,67%	0,23%	3,58%	3,88%	3,09%	-3,48%	3,95%	7,79%	
Var. Acum. no Período	1,92%	8,07%	-4,88%	2,67%	-13,63%	0,32%	23,17%	3,28%	4,42%	5,89%	2,52%	

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	NOV	19026	8627	3516	4083	1913	2962	418	3884	1383	3709	49520
	1792	19	DEZ	21257	10965	3436	4159	1642	3273	269	3746	1419	3918	54085
			VAR	11,73%	27,11%	-2,27%	1,88%	-14,16%	10,50%	-35,64%	-3,55%	2,64%	5,63%	9,22%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4589	72	NOV	22278	8473	3016	5180	2290	3622	611	4873	1965	4653	56960
	4589	72	DEZ	23115	11703	3080	5403	2396	3671	663	4970	1921	4638	61560
			VAR	3,76%	38,13%	2,13%	4,30%	4,64%	1,36%	8,58%	1,97%	-2,22%	-0,31%	8,08%
PADRÃO B	5027	81	NOV	20795	7929	2920	4733	2172	3315	566	4655	1800	4178	53063
	5027	81	DEZ	21862	10920	2932	5084	2317	3429	593	4803	1741	3793	57473
			VAR	5,13%	37,71%	0,42%	7,41%	6,69%	3,42%	4,71%	3,18%	-3,26%	-9,22%	8,31%
GERAL	9616	153	NOV	21493	8185	2965	4943	2227	3459	587	4758	1878	4402	54897
	9616	153	DEZ	22451	11288	3002	5234	2354	3543	626	4882	1826	4191	59396
			VAR	4,46%	37,92%	1,24%	5,88%	5,70%	2,40%	6,61%	2,60%	-2,75%	-4,79%	8,20%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	5101	89	NOV	32447	10654	4216	5245	2737	4294	641	4477	1217	6745	72673
	5101	89	DEZ	34143	13505	4087	5331	2756	4707	693	4818	1177	6734	77951
			VAR	5,23%	26,76%	-3,05%	1,65%	0,69%	9,61%	8,20%	7,61%	-3,32%	-0,16%	7,26%
PADRÃO B	5094	84	NOV	28002	9349	3929	5112	2547	4360	540	4346	1231	5396	64813
	5046	83	DEZ	29144	11254	3560	5095	2512	4508	634	4353	1106	6032	68199
			VAR	4,08%	20,38%	-9,39%	-0,32%	-1,38%	3,39%	17,36%	0,17%	-10,17%	11,78%	5,22%
GERAL	10195	173	NOV	30289	10021	4077	5180	2645	4326	592	4413	1224	6090	68856
	10147	172	DEZ	31730	12419	3833	5217	2638	4611	665	4594	1143	6395	73245
		VAR	VAR	4,76%	23,93%	-5,98%	0,72%	-0,25%	6,58%	12,29%	4,09%	-6,65%	5,01%	6,37%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	967	49	NOV	30596	11896	4879	4661	2354	4378	649	4168	1779	4476	69837
	967	49	DEZ	31795	15271	4762	4534	2272	4105	675	4455	1667	5291	74826
		VAR	VAR	3,92%	28,37%	-2,39%	-2,72%	-3,50%	-6,24%	3,93%	6,89%	-6,31%	18,20%	7,14%
PADRÃO B	1031	49	NOV	22966	8635	3401	3725	1742	4065	439	3657	1305	4081	54016
	1031	49	DEZ	25168	11809	3169	3716	1736	3890	452	4023	1252	5323	60538
		VAR	VAR	9,59%	36,75%	-6,83%	-0,24%	-0,37%	-4,31%	2,97%	10,02%	-4,04%	30,44%	12,07%
GERAL	1998	98	NOV	26781	10266	4140	4193	2048	4221	544	3912	1542	4279	61926
	1998	98	DEZ	28482	13540	3965	4125	2004	3997	563	4239	1460	5307	67682
		VAR	VAR	6,35%	31,89%	-4,21%	-1,62%	-2,17%	-5,31%	3,54%	8,35%	-5,35%	24,04%	9,29%
VARIÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	23601	443	NOV	24783	9140	3569	4797	2295	3784	560	4407	1550	4841	59726
	23553	442	DEZ	26176	11936	3469	4925	2301	3919	582	4543	1496	5032	64378
		VAR	VAR	5,62%	30,58%	-2,82%	2,67%	0,23%	3,58%	3,88%	3,09%	-3,48%	3,95%	7,79%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**DEZEMBRO/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		
DEZ-19	-	-	659	906	529	698	-
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%
DEZ-20	-	-	677	928	494	700	10,97%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-19	-	1663	1019	681	748	788	1054	970	-	-	-
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%
DEZ-20	-	1636	1183	674	796	798	1103	976	7,06%	7,26%	7,16%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-19	3736	2740	2942	1770	1985	1379	937	648	2050	1495	-	-	-
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%
DEZ-20	3811	2801	3076	1733	2037	1341	965	675	2113	1503	8,69%	6,03%	7,57%

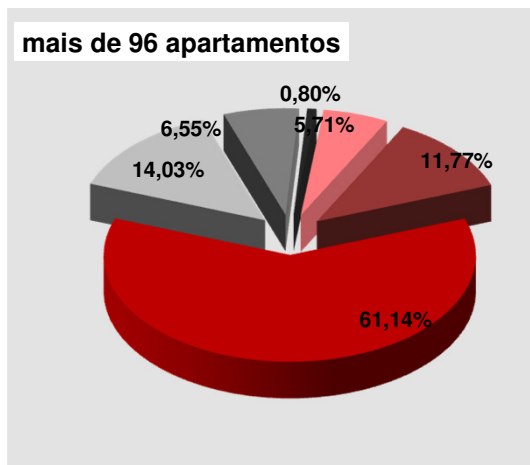
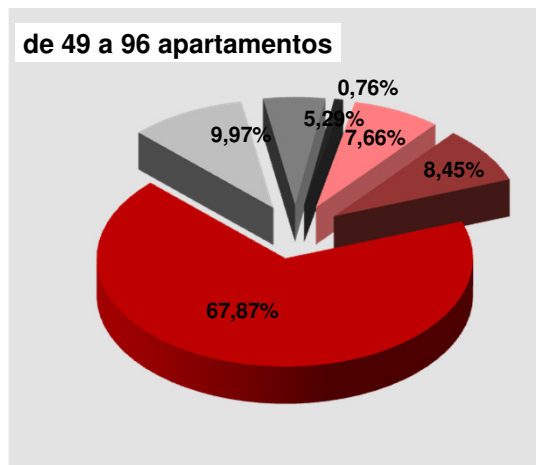
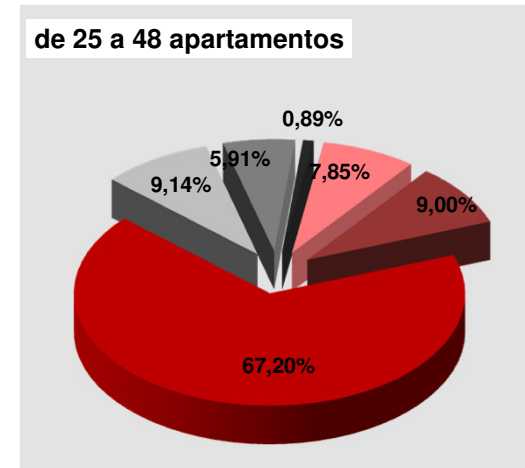
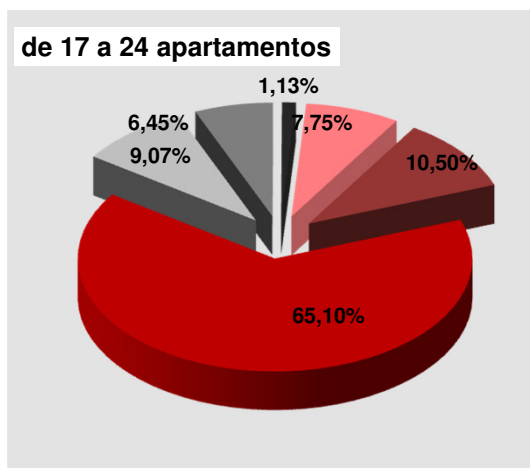
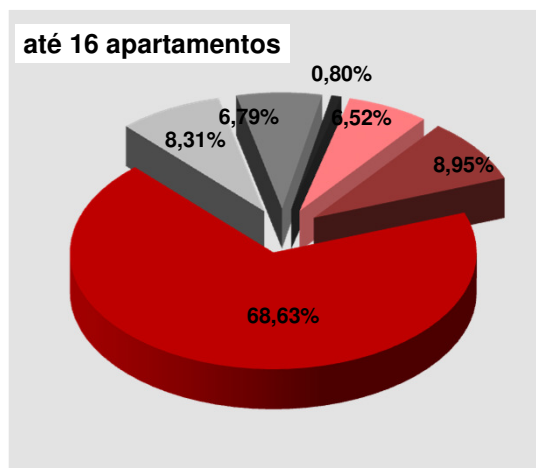
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-19	5148	3801	5141	2919	1788	-	-	4026	1533	-	-	-
JAN-20	4545	3585	4467	2399	1589	-	-	3534	2524	-12,23%	64,70%	8,99%
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%
DEZ-20	5452	4144	4772	3020	1941	-	-	4055	3035	7,51%	12,75%	9,69%

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
NOV/20	631	1030	910	970	1944	1417	1680	3772	2692	3232	1456
DEZ/20	700	1103	976	1040	2113	1503	1808	4055	3035	3545	1577
VAR.	10,97%	7,06%	7,26%	7,16%	8,69%	6,03%	7,57%	7,51%	12,75%	9,69%	8,31%

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.