



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

FEVEREIRO 2021

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

QUADRO RESUMO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO - IPEVECON
PERÍODO: FEVEREIRO 2020 a FEVEREIRO 2021

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
FEV-20	611	884	1524	2904	1324	-
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%
JAN-21	619	944	1624	3211	1423	-9,76%
FEV-21	566	911	1563	3060	1363	-4,26%
Varição %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Fev/20 - Fev/21	-7,31%	3,00%	2,54%	5,36%	2,88%	

Varição acumulada do IGP-M no período:	25,71%
Varição acumulada do IPEVECON no período:	2,88%
Varição do IGP-M no mês:	2,58%
Varição do IPEVECON no mês:	-4,26%

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/2020	21.167	9.803	3.571	4.221	2.393	3.953	543	4.300	1.424	4.054	55.430	
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%
JANEIRO/2021	22.456	10.371	3.536	4.663	2.328	3.938	556	4.410	1.328	4.871	58.456	-9,20%
FEVEREIRO/2021	21.596	9.732	3.513	4.288	2.182	4.019	552	4.378	1.344	4.257	55.861	-4,44%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	266.646	114.310	42.083	54.411	26.670	46.561	6.972	52.350	18.330	51.626	679.958	
Particip.% (acumul.12 meses)	39,22%	16,81%	6,19%	8,00%	3,92%	6,85%	1,03%	7,70%	2,70%	7,59%	100,00%	
Particip.% (mês)	38,66%	17,42%	6,29%	7,68%	3,91%	7,19%	0,99%	7,84%	2,41%	7,62%	100,00%	
Var. Fev/21 - Jan/20	-3,83%	-6,16%	-0,64%	-8,05%	-6,28%	2,05%	-0,65%	-0,72%	1,24%	-12,60%	-4,44%	
Var. Acum. no Período	2,03%	-0,73%	-1,61%	1,59%	-8,81%	1,66%	1,62%	1,80%	-5,63%	5,00%	0,78%	

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	JAN	17656	9057	3568	3845	1544	3215	327	3209	1369	3775	47566
	1792	19	FEV	15472	8562	3616	2936	1639	3217	436	3670	1348	3147	44042
			VAR	-12,37%	-5,46%	1,34%	-23,63%	6,13%	0,07%	33,12%	14,35%	-1,58%	-16,65%	-7,41%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4537	71	JAN	19396	9667	3099	5133	2362	4020	657	4785	1610	4843	55571
	4521	71	FEV	19056	9133	2969	4903	2310	4024	513	4578	1698	4147	53331
			VAR	-1,75%	-5,52%	-4,18%	-4,47%	-2,22%	0,12%	-21,93%	-4,33%	5,47%	-14,37%	-4,03%
PADRÃO B	4975	80	JAN	18207	8800	2945	4812	2242	3773	575	4417	1463	4132	51367
	4959	80	FEV	17787	8235	2798	4602	2147	3782	443	4171	1586	3804	49355
			VAR	-2,31%	-6,42%	-4,99%	-4,36%	-4,22%	0,23%	-22,98%	-5,56%	8,38%	-7,94%	-3,92%
GERAL	9512	151	JAN	18766	9208	3017	4963	2299	3889	614	4590	1532	4466	53343
	9480	151	FEV	18384	8657	2878	4744	2224	3896	476	4362	1639	3965	51225
			VAR	-2,04%	-5,97%	-4,60%	-4,41%	-3,26%	0,18%	-22,45%	-4,96%	6,95%	-11,22%	-3,97%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4985	87	JAN	30267	12593	4205	5169	2989	4236	731	5038	1004	5895	72129
	4985	87	FEV	29421	11728	4235	4823	2552	4273	734	4800	1071	5442	69082
			VAR	-2,79%	-6,87%	0,73%	-6,69%	-14,62%	0,87%	0,46%	-4,72%	6,66%	-7,69%	-4,22%
PADRÃO B	4933	81	JAN	25731	10452	3624	4846	2673	4235	521	4791	1107	5253	63233
	4933	81	FEV	25287	9871	3638	4658	2361	4639	570	4636	1031	4201	60891
			VAR	-1,73%	-5,56%	0,40%	-3,88%	-11,68%	9,52%	9,39%	-3,24%	-6,85%	-20,04%	-3,70%
GERAL	9918	168	JAN	28080	11561	3925	5013	2837	4236	630	4919	1054	5586	67840
	9918	168	FEV	27428	10833	3947	4744	2460	4450	655	4721	1052	4844	65133
			VAR	-2,32%	-6,30%	0,58%	-5,38%	-13,28%	5,04%	4,02%	-4,03%	-0,18%	-13,29%	-3,99%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	967	49	JAN	28254	13489	4763	4246	2334	4139	479	4079	1470	5482	68736
	931	48	FEV	26230	13028	4852	3698	2281	4484	726	4603	1419	4924	66245
			VAR	-7,16%	-3,42%	1,86%	-12,91%	-2,27%	8,36%	51,48%	12,84%	-3,48%	-10,19%	-3,62%
PADRÃO B	1031	49	JAN	20537	10750	3347	3371	1650	4010	403	3682	1220	5313	54283
	975	47	FEV	19677	9533	3504	2816	1603	3771	548	4001	957	4626	51039
			VAR	-4,19%	-11,32%	4,69%	-16,48%	-2,80%	-5,95%	36,03%	8,68%	-21,56%	-12,91%	-5,98%
GERAL	1998	98	JAN	24395	12120	4055	3808	1992	4074	441	3881	1345	5397	61509
	1906	95	FEV	22988	11299	4185	3261	1946	4132	638	4305	1191	4777	58722
			VAR	-5,77%	-6,77%	3,21%	-14,37%	-2,31%	1,41%	44,64%	10,95%	-11,50%	-11,50%	-4,53%
VARIÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	23220	436	JAN	22456	10371	3536	4663	2328	3938	556	4410	1328	4871	58456
	23096	433	FEV	21596	9732	3513	4288	2182	4019	552	4378	1344	4257	55861
			VAR	-3,83%	-6,16%	-0,64%	-8,05%	-6,28%	2,05%	-0,65%	-0,72%	1,24%	-12,60%	-4,44%



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

FEVEREIRO/2021

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-20	-	-	564	829	439	611	-
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%
JAN-20	-	-	609	816	432	619	-11,56%
FEV-20	-	-	558	725	415	566	-8,51%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

FEVEREIRO/2021

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-20	-	1452	931	618	650	711	936	858	-	-	-
MAR-20	-	1426	935	610	641	722	931	850	-0,54%	-0,94%	-0,73%
ABR-20	-	1405	950	601	640	711	926	839	-0,51%	-1,28%	-0,88%
MAI-20	-	1378	1030	609	643	716	942	836	1,69%	-0,30%	0,74%
JUN-20	-	1393	1017	605	642	681	933	830	-0,91%	-0,75%	-0,83%
JUL-20	-	1387	1021	610	642	686	934	831	0,07%	0,12%	0,09%
AGO-20	-	1414	1027	598	637	680	940	832	0,60%	0,14%	0,38%
SET-20	-	1434	1021	589	636	692	946	838	0,66%	0,65%	0,66%
OUT-20	-	1571	1096	615	645	692	1001	881	5,86%	5,13%	5,52%
NOV-20	-	1636	1183	674	713	742	1068	941	6,70%	6,85%	6,77%
DEZ-20	-	1636	1183	674	796	798	1103	976	3,28%	3,72%	3,48%
JAN-20	-	1515	1110	597	695	713	1008	880	-8,62%	-9,85%	-9,20%
FEV-20	-	1482	1068	582	642	694	972	850	-3,61%	-3,40%	-3,52%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

FEVEREIRO/2021

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-20	3085	2377	2425	1485	1717	1219	858	610	1739	1310	-	-	-
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%
JAN-20	3359	2485	2769	1533	1824	1167	905	648	1901	1347	-10,02%	-10,35%	-10,16%
FEV-20	3175	2397	2699	1417	1765	1203	874	614	1825	1301	-3,97%	-3,44%	-3,75%

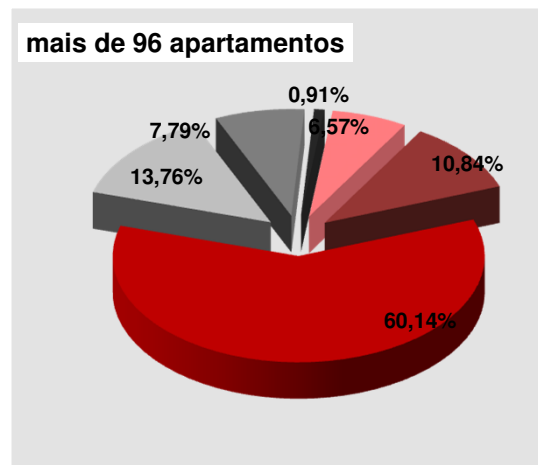
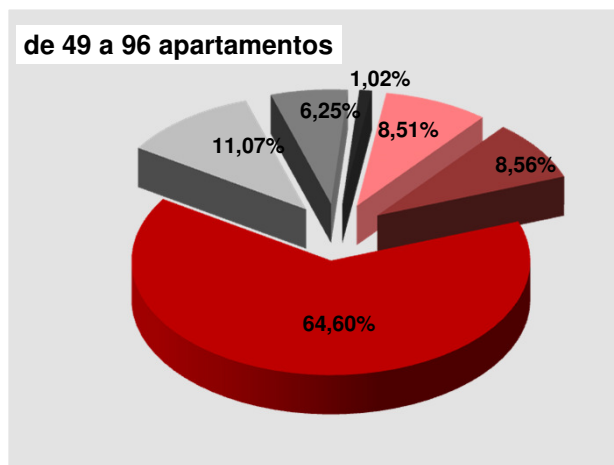
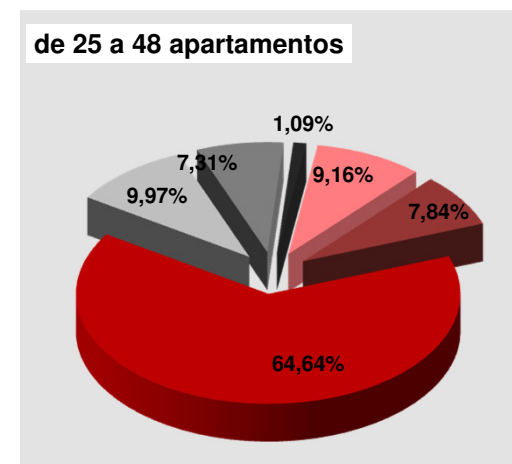
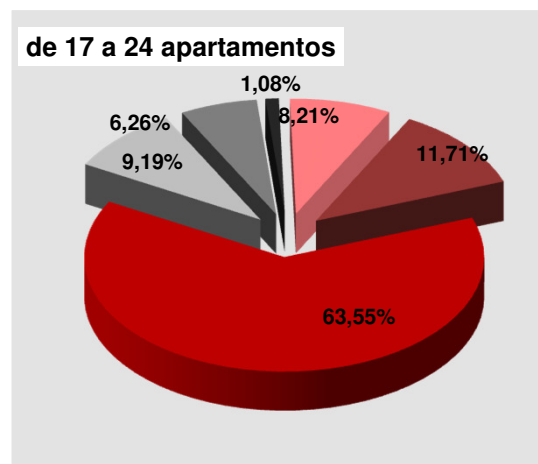
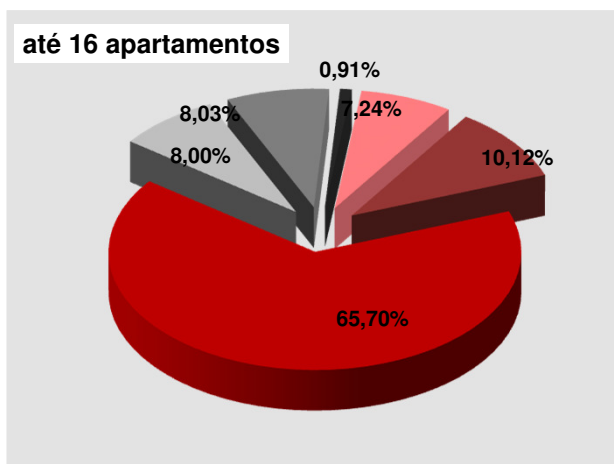
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

FEVEREIRO/2021

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-20	4322	3437	4335	2270	1531	-	-	3396	1533	-	-	-
MAR-20	4418	3381	4407	2319	1575	-	-	3467	2425	2,07%	58,22%	19,53%
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%
JAN-20	4789	3693	4569	2667	1773	-	-	3710	2711	-8,51%	-10,67%	-9,43%
FEV-20	4658	3427	4381	2474	1709	-	-	3583	2537	-3,43%	-6,43%	-4,69%

GRÁFICO DE DESPESAS – POR TOTAL DE APARTAMENTOS



IPEVECON - CÁLCULO DO ÍNDICE
Quadro Resumo por Dormitórios

	01 Dormitório	02 Dormitórios			03 Dormitórios			04 Dormitórios			Variação Final (ponderada)
Padrão	ÚNICO	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	A	B	MÉDIA	IPEVECON
JAN/21	619	1008	880	944	1901	1347	1624	3710	2711	3211	1423
FEV/21	566	972	850	911	1825	1301	1563	3583	2537	3060	1363
VAR.	-8,51%	-3,61%	-3,40%	-3,52%	-3,97%	-3,44%	-3,75%	-3,43%	-6,43%	-4,69%	-4,26%

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.