



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

ABRIL 2021

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
ABR-20	620	887	1514	2933	1328	-
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%
MAR-21	573	916	1566	3063	1367	0,32%
ABR-21	569	918	1554	3053	1362	-0,39%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Abr/20 - Abr/21	-8,32%	3,41%	2,58%	4,09%	2,56%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	32,03%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	2,56%
Variação do IGP-M no mês:	1,51%
Variação do IPEVECON no mês:	-0,39%

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.
ABRIL/2020	21.503	9.216	3.654	4.473	2.346	3.997	692	4.245	1.481	4.182	55.788	
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%
MARÇO/2021	21.806	9.598	3.462	4.301	2.302	4.237	585	4.615	1.324	4.203	56.435	1,03%
ABRIL/2021	21.625	9.106	3.504	4.520	2.414	4.091	596	4.491	1.460	4.268	56.074	-0,64%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	266.937	114.312	41.851	54.448	26.623	46.876	6.881	52.839	18.258	51.647	680.671	
Particip.% (acumul. 12 meses)	39,22%	16,79%	6,15%	8,00%	3,91%	6,89%	1,01%	7,76%	2,68%	7,59%	100,00%	
Particip.% (mês)	38,56%	16,24%	6,25%	8,06%	4,31%	7,29%	1,06%	8,01%	2,60%	7,61%	100,00%	
Var. Abr/21 - Mai/20	-0,83%	-5,13%	1,20%	5,09%	4,88%	-3,46%	1,87%	-2,70%	10,24%	1,56%	-0,64%	
Var. Acum. no Período	0,57%	-1,20%	-4,11%	1,04%	2,92%	2,35%	-13,84%	5,80%	-1,43%	2,06%	0,51%	

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	MAR	15464	7901	3215	3410	1774	3224	535	3918	1478	3168	44088
	1792	19	ABR	15510	7326	3596	4058	1775	2959	510	3985	1264	2957	43940
			VAR	0,30%	-7,27%	11,84%	18,99%	0,04%	-8,23%	-4,69%	1,72%	-14,49%	-6,66%	-0,33%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4521	71	MAR	19760	9219	2751	4642	2246	4243	546	4808	1607	4231	54051
	4521	71	ABR	19781	8597	2812	4913	2292	3949	645	4795	1966	4142	53892
			VAR	0,11%	-6,75%	2,21%	5,85%	2,07%	-6,92%	18,20%	-0,26%	22,39%	-2,11%	-0,30%
PADRÃO B	4959	80	MAR	18333	8333	2586	4322	2158	4024	506	4371	1522	3807	49962
	4959	80	ABR	18342	7602	2642	4613	2194	3664	609	4404	1809	3841	49720
			VAR	0,05%	-8,78%	2,16%	6,74%	1,71%	-8,95%	20,32%	0,75%	18,82%	0,90%	-0,48%
GERAL	9480	151	MAR	19004	8750	2664	4472	2199	4127	525	4576	1562	4006	51885
	9480	151	ABR	19019	8070	2722	4754	2240	3798	626	4588	1883	3982	51682
			VAR	0,08%	-7,77%	2,18%	6,30%	1,88%	-7,97%	19,29%	0,25%	20,55%	-0,60%	-0,39%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4985	87	MAR	29615	11509	4454	4901	2819	4585	704	5034	1004	5153	69778
	4985	87	ABR	28799	11174	4352	5061	3139	4623	681	4732	1045	5537	69143
			VAR	-2,76%	-2,91%	-2,30%	3,27%	11,35%	0,84%	-3,25%	-6,00%	4,06%	7,45%	-0,91%
PADRÃO B	4933	81	MAR	25463	9777	3977	4695	2595	4671	596	4978	1042	4217	62012
	4933	81	ABR	24983	9507	3839	4792	2729	4801	588	4566	1042	4491	61339
			VAR	-1,88%	-2,77%	-3,49%	2,06%	5,17%	2,79%	-1,29%	-8,27%	-0,03%	6,50%	-1,09%
GERAL	9918	168	MAR	27613	10674	4224	4802	2711	4626	652	5007	1023	4702	66034
	9918	168	ABR	26959	10370	4104	4931	2941	4709	636	4652	1044	5033	65380
			VAR	-2,37%	-2,84%	-2,84%	2,70%	8,50%	1,79%	-2,38%	-7,09%	2,05%	7,04%	-0,99%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	956	48	MAR	25232	12647	4901	3800	2486	5083	765	4407	1504	5086	65911
	956	48	ABR	25645	12280	4824	3556	2552	5022	592	4192	1891	5040	65595
			VAR	1,64%	-2,90%	-1,57%	-6,43%	2,68%	-1,21%	-22,59%	-4,87%	25,74%	-0,90%	-0,48%
PADRÃO B	1011	48	MAR	19417	9546	3446	3254	1818	4133	536	4569	909	4083	51712
	1009	48	ABR	19269	9259	3612	3188	2041	4092	420	4471	947	4071	51369
			VAR	-0,76%	-3,01%	4,81%	-2,03%	12,24%	-1,00%	-21,72%	-2,15%	4,14%	-0,28%	-0,66%
GERAL	1967	96	MAR	22325	11096	4173	3527	2152	4608	651	4488	1206	4584	58812
	1965	96	ABR	22457	10770	4218	3372	2297	4557	506	4331	1419	4555	58482
			VAR	0,59%	-2,94%	1,07%	-4,40%	6,71%	-1,12%	-22,23%	-3,49%	17,60%	-0,63%	-0,56%
VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	23157	434	MAR	21806	9598	3462	4301	2302	4237	585	4615	1324	4203	56435
	23155	434	ABR	21625	9106	3504	4520	2414	4091	596	4491	1460	4268	56074
			VAR	-0,83%	-5,13%	1,20%	5,09%	4,88%	-3,46%	1,87%	-2,70%	10,24%	1,56%	-0,64%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

ABRIL/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		
ABR-20	-	-	576	834	451	620	-
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-21	-	-	609	816	432	619	-11,56%
FEV-21	-	-	558	725	415	566	-8,51%
MAR-21	-	-	570	745	404	573	1,26%
ABR-21	-	-	562	737	407	569	-0,79%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

ABRIL/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					
ABR-20	-	1405	950	601	640	711	926	839	-	-	-
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-21	-	1515	1110	597	695	713	1008	880	-8,62%	-9,85%	-9,20%
FEV-21	-	1482	1068	582	642	694	972	850	-3,61%	-3,40%	-3,52%
MAR-21	-	1467	1098	598	638	710	978	853	0,67%	0,36%	0,52%
ABR-21	-	1478	1097	589	650	699	981	854	0,29%	0,10%	0,20%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

ABRIL/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					
ABR-20	3073	2396	2427	1467	1644	1214	836	626	1721	1308	-	-	-
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-21	3359	2485	2769	1533	1824	1167	905	648	1901	1347	-10,02%	-10,35%	-10,16%
FEV-21	3175	2397	2699	1417	1765	1203	874	614	1825	1301	-3,97%	-3,44%	-3,75%
MAR-21	3161	2365	2654	1445	1772	1230	891	628	1821	1312	-0,23%	0,82%	0,21%
ABR-21	3154	2331	2634	1442	1760	1215	878	622	1809	1298	-0,65%	-1,07%	-0,82%

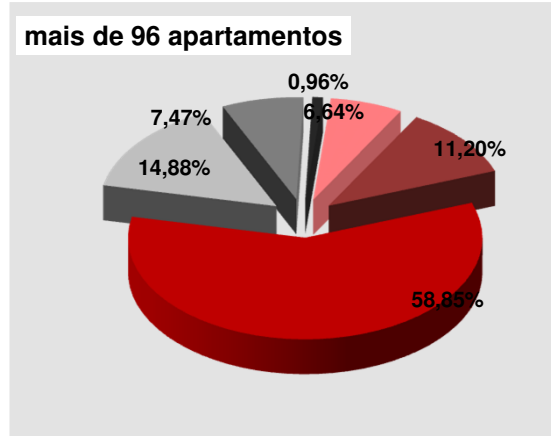
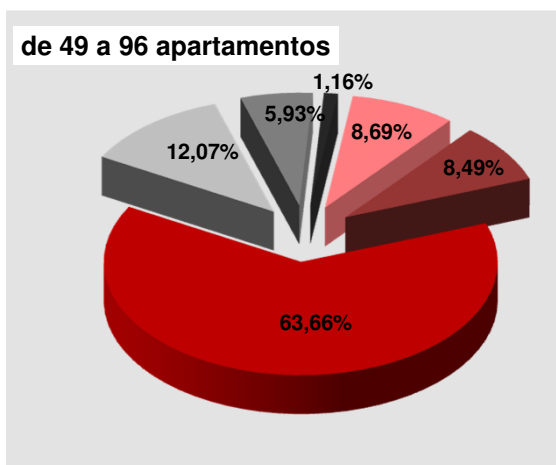
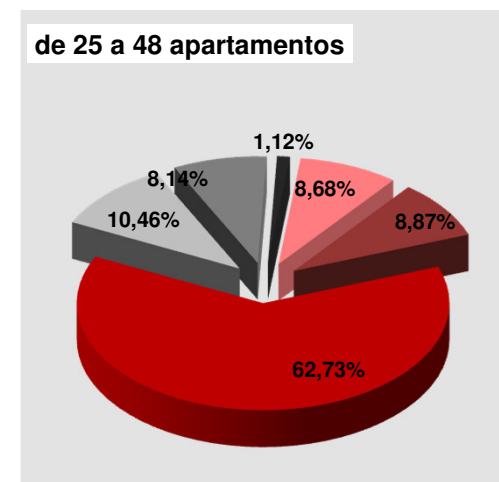
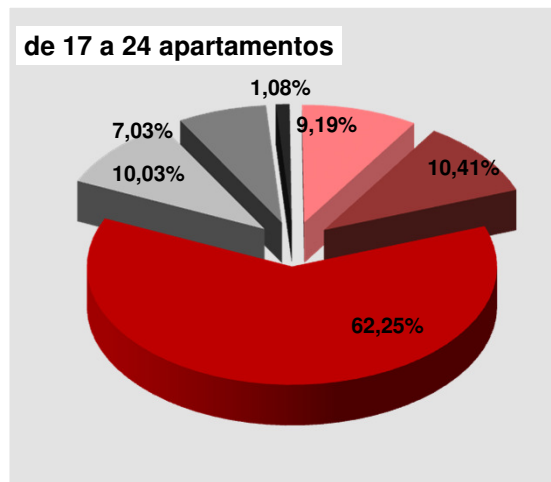
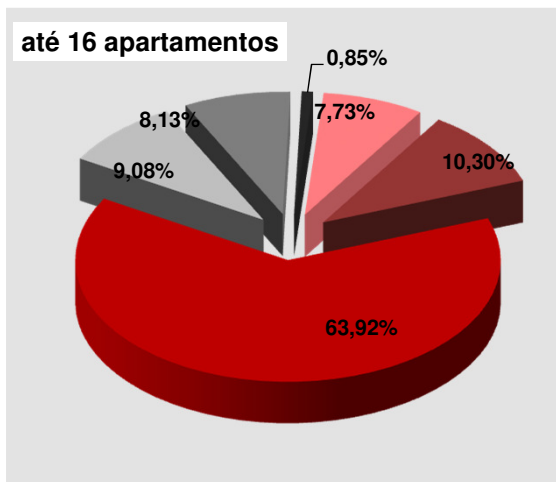
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

ABRIL/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					
ABR-20	4349	3346	4423	2325	1578	-	-	3450	1533	-	-	-
MAI-20	4347	3287	4416	2326	1553	-	-	3439	2389	-0,34%	55,85%	16,94%
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-21	4789	3693	4569	2667	1773	-	-	3710	2711	-8,51%	-10,67%	-9,43%
FEV-21	4658	3427	4381	2474	1709	-	-	3583	2537	-3,43%	-6,43%	-4,69%
MAR-21	4590	3521	4344	2493	1716	-	-	3550	2576	-0,93%	1,56%	0,10%
ABR-21	4573	3557	4330	2465	1698	-	-	3534	2573	-0,46%	-0,13%	-0,32%

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
MAR/21	573	978	853	916	1821	1312	1566	3550	2576	3063	1367
ABR/21	569	981	854	918	1809	1298	1554	3534	2573	3053	1362
VAR.	-0,79%	0,29%	0,10%	0,20%	-0,65%	-1,07%	-0,82%	-0,46%	-0,13%	-0,32%	-0,39%

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.