



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens
Imóveis e Condomínios de São Paulo

IPEVECON

Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais

DEZEMBRO 2021

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

IPEVECON – DEZEMBRO / 2021

Com o período final do ano, conforme tendência característica, o IPEVECON reflete a maior oscilação do exercício, como reflexo do sensível aumento de custos em dezembro. Desta forma, o índice registrou elevação de 10,01%, atingindo variação acumulada doze meses (exercício 2021) de 3,46% uma das mais baixas para o período com base em dezembro, isso se deve a diversas ações de redução de custos aprovadas em 2021, ainda em decorrência da pandemia variando em patamar inferior ao IGPM, que acumulou alta de 17,79% no mesmo período,

O pagamento da segunda parcela do 13º salário, onerada pelo cálculo de adicionais trabalhistas, bem como o recolhimento do INSS referente ao 13º, elevaram as despesas com Pessoal e Encargos Sociais a níveis bastante relevantes, levando o IPEVECON a atingir valor médio (ponderada) de R\$ 1.632,00 em dezembro de 2021. Os grupos de despesas citados variaram respectivamente 8,70% e 35,45%, enquanto os itens “Água” e “Luz” com variações de -3,78% e 4,13%. Ressaltamos que os itens relacionados ao quadro (Pessoal, Encargos e Benefícios) representam 61,79% dos custos mensais de condomínio, segundo a amostra do IPEVECON Participação Percentual de Despesas

Em janeiro, o IPEVECON tenderá a retornar a patamares inferiores, registrando queda percentual. No entanto, itens como encargos sociais e mesmo a folha de pagamento ainda serão afetados pelos pagamentos de final de ano.

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

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
DEZ-20	700	1040	1808	3545	1577	-
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%
MAI-21	560	921	1567	3086	1371	0,66%
JUN-21	563	921	1582	3076	1374	0,28%
JUL-21	569	917	1584	3088	1376	0,10%
AGO-21	567	908	1579	3095	1371	-0,34%
SET-21	570	904	1577	3126	1374	0,19%
OUT-21	568	905	1575	3113	1371	-0,16%
NOV-21	609	977	1697	3394	1483	8,16%
DEZ-21	680	1080	1892	3649	1632	10,01%
Variação %	01 Dorms	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Geral	
Dez/20 - Dez/21	-2,79%	3,88%	4,65%	2,94%	3,46%	

Variação acumulada do IGP-M no período:	17,79%
Variação acumulada do IPEVECON no período:	3,46%
Variação do IGP-M no mês:	0,87%
Variação do IPEVECON no mês:	10,01%

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/2020	26.176	11.936	3.469	4.925	2.301	3.919	582	4.543	1.496	5.032	64.378	
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%
MAIO/2021	21.857	9.267	3.604	4.546	2.370	4.130	594	4.400	1.429	4.397	56.595	0,93%
JUNHO/2021	21.895	9.388	3.539	4.798	2.461	4.100	601	4.429	1.523	4.133	56.868	0,48%
JULHO/2021	21.707	9.222	3.462	4.905	2.457	4.058	600	4.539	1.669	4.408	57.026	0,28%
AGOSTO/2021	21.406	9.096	3.619	4.594	2.591	4.027	650	4.477	1.766	4.361	56.587	-0,77%
SETEMBRO/2021	20.689	9.026	3.741	4.800	2.642	4.355	668	4.432	1.756	4.704	56.813	0,40%
OUTUBRO/2021	21.188	8.836	3.726	4.711	2.795	4.043	628	4.383	1.694	4.587	56.592	-0,39%
NOVEMBRO/2021	24.434	9.094	3.935	4.556	2.846	4.090	664	4.609	1.647	4.762	60.637	7,15%
DEZEMBRO/2021	26.560	12.317	3.786	4.744	2.676	3.990	637	5.049	1.607	4.883	66.249	9,26%
SOMA - (Últimos 12 Meses)	267.219	115.053	43.427	55.425	30.064	49.077	7.332	54.212	18.548	53.835	694.192	
Particip.% (acumul.12 meses)	38,49%	16,57%	6,26%	7,98%	4,33%	7,07%	1,06%	7,81%	2,67%	7,76%	100,00%	
Particip.% (mês)	40,09%	18,59%	5,72%	7,16%	4,04%	6,02%	0,96%	7,62%	2,43%	7,37%	100,00%	
Var. Dez/21 - Nov/21	8,70%	35,45%	-3,78%	4,13%	-6,00%	-2,45%	-4,15%	9,55%	-2,43%	2,55%	9,26%	
Var. Acum. no Período	1,47%	3,19%	9,16%	-3,68%	16,30%	1,79%	9,52%	11,15%	7,43%	-2,95%	2,91%	

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	16510	7781	3878	3874	2030	3386	444	3386	1388	3643	46319
	1792	19	DEZ	19705	10750	3565	3399	2019	3292	477	3560	1523	3244	51534
			VAR	19,35%	38,16%	-8,07%	-12,27%	-0,57%	-2,75%	7,45%	5,16%	9,71%	-10,93%	11,26%
2 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	4521	71	NOV	21934	8380	3196	4602	3156	3733	714	5074	2209	4789	57786
	4469	70	DEZ	22197	12273	3061	4935	2810	3698	643	6177	2131	5258	63183
			VAR	1,20%	46,46%	-4,21%	7,24%	-10,95%	-0,94%	-10,03%	21,73%	-3,54%	9,80%	9,34%
PADRÃO B	4959	80	NOV	20681	7684	3062	4214	2972	3519	663	4657	2055	4130	53637
	4907	79	DEZ	20899	11118	2904	4622	2639	3203	624	5689	1920	4597	58215
			VAR	1,05%	44,68%	-5,16%	9,67%	-11,19%	-8,97%	-5,89%	22,18%	-6,55%	11,29%	8,53%
GERAL	9480	151	NOV	21270	8011	3125	4396	3058	3619	687	4853	2127	4440	55588
	9376	149	DEZ	21509	11661	2978	4769	2720	3435	633	5918	2019	4908	60549
			VAR	1,12%	45,55%	-4,71%	8,47%	-11,07%	-5,08%	-7,92%	21,95%	-5,09%	10,53%	8,92%
3 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	5017	88	NOV	32284	10978	4858	5410	3192	4647	839	5013	1199	5870	74290
	4927	86	DEZ	36743	14574	4566	5782	3070	4733	786	5025	1282	5969	82528
			VAR	13,81%	32,76%	-6,01%	6,88%	-3,84%	1,85%	-6,37%	0,24%	6,85%	1,69%	11,09%
PADRÃO B	4933	81	NOV	28637	9222	4179	4988	2938	4792	680	4888	1202	5307	66832
	4782	78	DEZ	32009	12184	4012	5357	2754	4686	585	4894	979	4823	72284
			VAR	11,78%	32,12%	-3,99%	7,40%	-6,27%	-2,22%	-13,88%	0,13%	-18,54%	-9,12%	8,16%
GERAL	9950	169	NOV	30536	10136	4532	5208	3071	4717	763	4953	1201	5600	70715
	9709	164	DEZ	34491	13437	4302	5580	2920	4710	690	4963	1138	5424	77656
			VAR	12,95%	32,57%	-5,07%	7,15%	-4,92%	-0,13%	-9,48%	0,20%	-5,24%	-3,14%	9,81%
4 DORMITÓRIOS	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	971	49	NOV	29158	12471	5441	4221	2800	4908	630	4530	2084	5421	71664
	971	49	DEZ	32438	14874	5563	4290	2875	4779	707	4491	2124	5488	77628
			VAR	11,25%	19,27%	2,23%	1,62%	2,66%	-2,62%	12,29%	-0,86%	1,92%	1,24%	8,32%
PADRÃO B	1009	48	NOV	24325	9399	4296	4086	2226	4342	540	4071	1061	4167	58512
	1009	48	DEZ	25399	11205	4548	3778	2352	4296	645	3985	1095	4757	62059
			VAR	4,41%	19,21%	5,87%	-7,54%	5,65%	-1,06%	19,43%	-2,11%	3,19%	14,17%	6,06%
GERAL	1980	97	NOV	26766	10951	4874	4154	2516	4627	585	4303	1578	4800	65156
	1980	97	DEZ	28955	13058	5060	4037	2616	4540	676	4241	1615	5126	69924
			VAR	8,18%	19,24%	3,82%	-2,84%	3,97%	-1,90%	15,55%	-1,45%	2,34%	6,79%	7,32%
VARIAÇÃO TOTAL	Aptos.	Cond.	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
	23202	436	NOV	24434	9094	3935	4556	2846	4090	664	4609	1647	4762	60637
	22857	429	DEZ	26560	12317	3786	4744	2676	3990	637	5049	1607	4883	66249
			VAR	8,70%	35,45%	-3,78%	4,13%	-6,00%	-2,45%	-4,15%	9,55%	-2,43%	2,55%	9,26%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**DEZEMBRO/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		
DEZ-20	-	-	677	928	494	700	-
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%
MAI-21	-	-	564	701	414	560	-1,60%
JUN-21	-	-	570	711	408	563	0,60%
JUL-21	-	-	569	724	415	569	1,11%
AGO-21	-	-	571	719	411	567	-0,45%
SET-21	-	-	575	729	408	570	0,65%
OUT-21	-	-	580	717	406	568	-0,48%
NOV-21	-	-	638	761	427	609	7,24%
DEZ-21	-	-	726	840	474	680	11,73%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-20	-	1636	1183	674	796	798	1103	976	-	-	-
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%
MAI-21	-	1462	1111	579	676	702	988	855	0,66%	0,06%	0,38%
JUN-21	-	1457	1100	580	674	714	986	856	-0,13%	0,21%	0,03%
JUL-21	-	1436	1089	583	679	718	980	854	-0,59%	-0,29%	-0,45%
AGO-21	-	1422	1080	580	671	707	970	845	-1,06%	-1,03%	-1,05%
SET-21	-	1411	1062	584	663	718	964	844	-0,64%	-0,09%	-0,38%
OUT-21	-	1403	1078	592	674	708	966	844	0,21%	0,01%	0,12%
NOV-21	-	1543	1127	618	746	745	1040	913	7,70%	8,12%	7,89%
DEZ-21	-	1741	1269	667	817	794	1155	1005	11,06%	10,07%	10,60%

IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-20	3811	2801	3076	1733	2037	1341	965	675	2113	1503	-	-	-
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%
MAI-21	3216	2311	2670	1463	1744	1226	887	634	1830	1304	1,15%	0,49%	0,88%
JUN-21	3279	2338	2713	1485	1723	1218	894	638	1849	1315	1,04%	0,80%	0,94%
JUL-21	3297	2338	2729	1494	1732	1200	879	645	1856	1311	0,39%	-0,26%	0,12%
AGO-21	3298	2333	2724	1496	1722	1205	869	637	1850	1308	-0,34%	-0,23%	-0,29%
SET-21	3273	2360	2686	1507	1720	1189	875	641	1839	1315	-0,59%	0,49%	-0,14%
OUT-21	3227	2338	2736	1525	1701	1201	883	630	1835	1315	-0,20%	0,06%	-0,09%
NOV-21	3388	2593	2872	1681	1858	1320	969	662	1950	1445	6,22%	9,85%	7,74%
DEZ-21	3929	2769	3214	1913	2157	1403	1049	717	2213	1570	13,53%	8,67%	11,46%

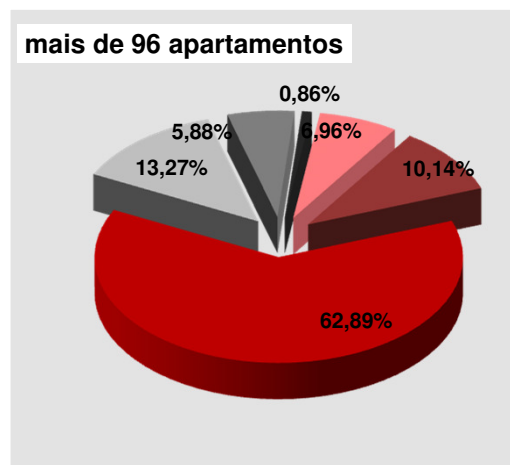
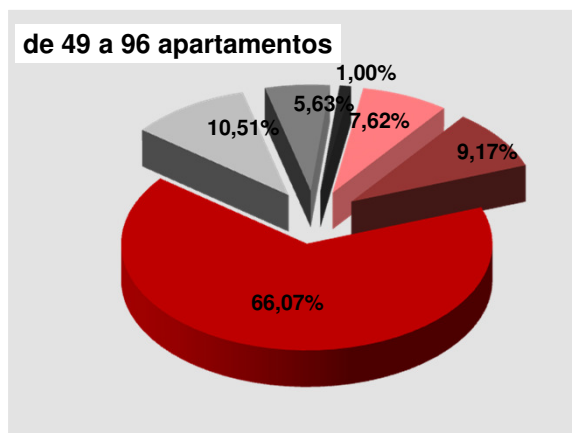
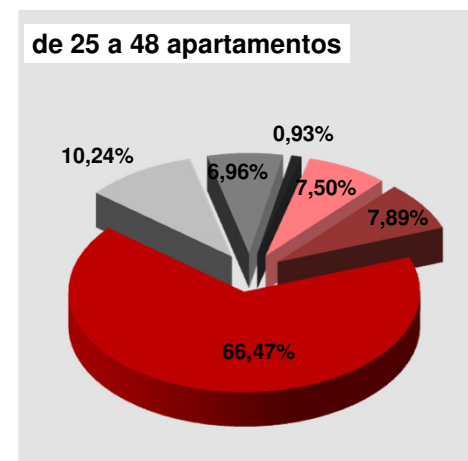
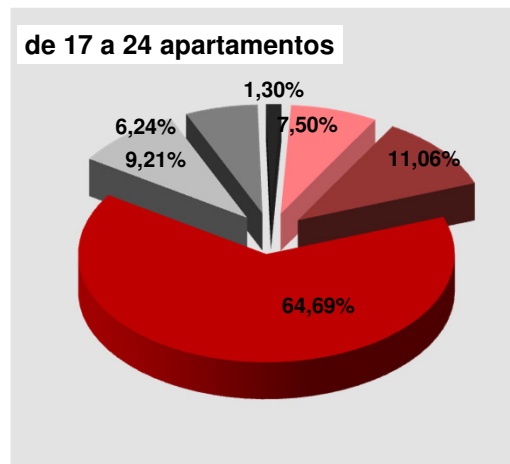
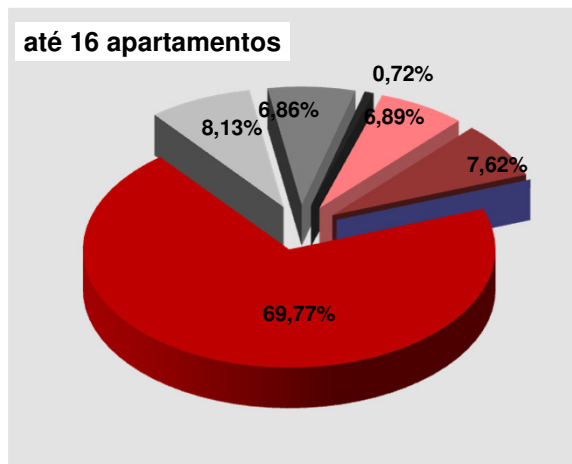
IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais

DEZEMBRO/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					
DEZ-20	5452	4144	4772	3020	1941	-	-	4055	1533	-	-	-
JAN-21	4789	3693	4569	2667	1773	-	-	3710	2711	-8,51%	76,87%	14,91%
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%
MAI-21	4554	3628	4393	2480	1731	-	-	3559	2613	0,73%	1,55%	1,08%
JUN-21	4477	3691	4332	2527	1715	-	-	3508	2644	-1,45%	1,19%	-0,33%
JUL-21	4530	3708	4398	2513	1689	-	-	3539	2636	0,88%	-0,30%	0,38%
AGO-21	4562	3716	4392	2475	1713	-	-	3556	2634	0,48%	-0,08%	0,24%
SET-21	4563	3781	4451	2519	1722	-	-	3578	2674	0,64%	1,50%	1,00%
OUT-21	4497	3820	4364	2494	1750	-	-	3537	2688	-1,15%	0,54%	-0,43%
NOV-21	4974	4227	4609	2729	1913	-	-	3832	2956	8,35%	9,97%	9,05%
DEZ-21	5485	4469	4980	2899	2032	-	-	4166	3133	8,70%	5,98%	7,51%

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
NOV/21	609	1040	913	977	1950	1445	1697	3832	2956	3394	1483
DEZ/21	680	1155	1005	1080	2213	1570	1892	4166	3133	3649	1632
VAR.	11,73%	11,06%	10,07%	10,60%	13,53%	8,67%	11,46%	8,70%	5,98%	7,51%	10,01%

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.