



desde 1978

Associação das Administradoras de Bens  
Imóveis e Condomínios de São Paulo

# IPEVECON

**Índice Periódico de Variação de Custos Condominiais**

**JULHO 2019**

Elaborado pelo Departamento de Pesquisa - AABIC

## **IPEVECON - JULHO DE 2019**

Iniciando-se o segundo semestre, o IPEVECON registrou aumento de apenas 0,02% em julho, chegando a uma variação acumulada nos últimos doze meses de 5,98%, o que demonstra grande estabilidade no período, acomodando-se em patamar inferior ao IGPM no mesmo período, que apresentou alta de 6,41%, e de 0,40% especialmente em julho.

O comportamento dos itens de despesas que compõem o custo condominial mensal foi bastante heterogêneo, constatando-se queda das despesas com “pessoal” (-4,35%) e “encargos sociais” (-0,06%) que influenciam mais sensivelmente o IPEVECON e representam juntos 51,88% dos custos de condomínio, somados à redução também do valor da “Água”, que apresentou diminuição de (-) 1,71%. Em contrapartida, o custo com “Energia” apresentou alta percentual relevante, com aumento de 8,39%.

Para o mês de agosto, não há previsão de ação de aumento que cause impacto na variação do IPEVECON, que deve manter a tendência de estabilidade.

**Omar Anauate**  
**Diretor de Condomínio**

**QUADRO RESUMO DOS VALORES DE CONDOMÍNIO - IPEVECON**  
 PERÍODO: JULHO 2018 a JULHO 2019

Valores expressos em reais

MÊS/DORM	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	MÉDIA PONDERADA	VAR % MENSAL
JUL-18	512	788	1355	2644	1182	-
AGO-18	512	794	1364	2632	1186	0,31%
SET-18	510	789	1365	2627	1183	-0,24%
OUT-18	513	796	1369	2637	1189	0,54%
NOV-18	574	861	1480	2842	1287	8,24%
DEZ-18	650	950	1628	3106	1417	10,07%
JAN-19	605	853	1467	2771	1275	-10,04%
FEV-19	540	855	1407	2694	1236	-3,00%
MAR-19	538	854	1413	2706	1239	0,23%
ABR-19	536	853	1420	2711	1242	0,22%
MAI-19	543	860	1429	2699	1247	0,39%
JUN-19	545	867	1430	2717	1253	0,47%
JUL-19	547	844	1427	2791	1253	0,02%
<b>Variação %</b>	<b>01 Dorms</b>	<b>02 Dorms</b>	<b>03 Dorms</b>	<b>04 Dorms</b>	<b>Geral</b>	
<b>Jul/19 - Jul/18</b>	6,72%	7,17%	5,33%	5,56%	5,98%	

Variação acumulada do IGP-M no período: .....	6,41%
Variação acumulada do IPEVECON no período: .....	5,98%
Variação do IGP-M no mês: .....	0,40%
Variação do IPEVECON no mês: .....	0,02%

Ponderação p/ Dormitório	01 Dorm	02 Dorms	03 Dorms	04 Dorms	Total
<b>Base 1994 - 2017</b>	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.
JULHO/2018	17.747	8.081	2.760	4.208	1.846	3.109	341	4.110	1.041	3.547	46.789	
AGOSTO/2018	17.580	8.048	2.837	4.200	1.949	2.963	345	4.311	1.105	3.639	46.976	0,40%
SETEMBRO/2018	17.212	7.821	2.951	4.150	2.164	3.083	422	4.166	1.197	3.688	46.855	-0,26%
OUTUBRO/2018	17.384	7.885	2.945	4.146	2.198	3.131	375	3.968	1.212	3.888	47.132	0,59%
NOVEMBRO/2018	20.947	7.983	3.111	3.996	2.267	3.125	396	3.869	1.105	3.937	50.737	7,65%
DEZEMBRO/2018	23.784	9.484	3.269	4.089	2.146	3.310	372	4.216	1.131	4.179	55.980	10,33%
JANEIRO/2019	19.842	9.156	3.196	4.248	2.603	3.345	500	4.337	1.204	4.210	52.640	-5,97%
FEVEREIRO/2019	19.372	8.390	3.349	4.266	2.456	3.379	480	4.335	1.290	3.701	51.018	-3,08%
MARÇO/2019	18.823	8.350	3.351	4.558	2.484	3.668	516	4.364	1.242	3.796	51.152	0,26%
ABRIL/2019	19.320	8.147	3.291	4.775	2.477	3.246	529	4.365	1.190	3.847	51.187	0,07%
MAIO/2019	19.293	8.098	3.325	4.816	2.497	3.249	536	4.287	1.189	4.069	51.357	0,33%
JUNHO/2019	19.600	8.245	3.204	4.830	2.282	3.402	480	4.326	1.177	4.027	51.574	0,42%
JULHO/2019	18.748	8.240	3.219	4.748	2.474	3.622	527	4.268	1.650	4.524	52.021	0,87%
<b>SOMA - (Últimos 12 Meses)</b>	<b>231.906</b>	<b>99.847</b>	<b>38.049</b>	<b>52.823</b>	<b>27.997</b>	<b>39.522</b>	<b>5.479</b>	<b>50.811</b>	<b>14.691</b>	<b>47.505</b>	<b>608.630</b>	
Particip.% (acumul. 12 meses)	38,10%	16,41%	6,25%	8,68%	4,60%	6,49%	0,90%	8,35%	2,41%	7,81%	100,00%	
Particip.% (mês)	36,04%	15,84%	6,19%	9,13%	4,76%	6,96%	1,01%	8,21%	3,17%	8,70%	100,00%	
Var. Jul/19 - Jun/19	-4,35%	-0,06%	0,48%	-1,71%	8,39%	6,47%	9,68%	-1,33%	40,25%	12,33%	0,87%	
Var. Acum. no Período	5,64%	1,97%	16,67%	12,84%	34,04%	16,50%	54,67%	3,86%	58,45%	27,55%	11,18%	

## QUADRO COMPARATIVO DE DESPESAS - POR DORMITÓRIO

1 DORMITÓRIO	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	JUN	13670	7551	2822	4833	1426	2730	408	3655	1048	4605	42747
	JUL	13741	7806	3070	4156	1667	2573	541	3813	1440	3635	42442
	VAR	0,52%	3,38%	8,79%	-14,00%	16,89%	-5,72%	32,35%	4,33%	37,39%	-21,05%	-0,71%
2 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	JUN	18253	7985	2807	4937	2409	3284	411	4460	1369	4040	49955
	JUL	17324	7936	2632	4922	2439	3568	609	4356	2042	4925	50752
	VAR	-5,09%	-0,61%	-6,24%	-0,31%	1,24%	8,64%	48,10%	-2,32%	49,13%	21,91%	1,60%
PADRÃO B	JUN	17882	7792	2760	4812	2350	3118	406	4383	1326	4218	49046
	JUL	16702	7691	2622	4694	2360	3433	606	4254	1951	4817	49130
	VAR	-6,60%	-1,30%	-4,98%	-2,45%	0,42%	10,12%	49,11%	-2,93%	47,19%	14,19%	0,17%
GERAL	JUN	18055	7882	2782	4871	2377	3196	409	4419	1346	4135	49471
	JUL	16994	7806	2627	4801	2397	3497	607	4302	1994	4868	49893
	VAR	-5,88%	-0,96%	-5,57%	-1,42%	0,82%	9,42%	48,64%	-2,64%	48,13%	17,72%	0,85%
3 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	JUN	25129	9040	3792	5371	2814	3904	602	4618	975	3997	60243
	JUL	23760	9291	4054	5514	3126	4183	433	4717	1255	4732	61065
	VAR	-5,45%	2,78%	6,90%	2,65%	11,09%	7,14%	-28,17%	2,16%	28,70%	18,38%	1,36%
PADRÃO B	JUN	22502	7896	3453	5149	2653	3844	530	4754	918	3400	55098
	JUL	20806	7719	3593	5122	2852	4007	437	4555	1213	4439	54744
	VAR	-7,54%	-2,24%	4,06%	-0,52%	7,49%	4,23%	-17,39%	-4,18%	32,15%	30,57%	-0,64%
GERAL	JUN	23844	8480	3626	5263	2735	3875	567	4684	947	3705	57727
	JUL	22300	8514	3826	5320	2991	4096	435	4637	1234	4587	57940
	VAR	-6,48%	0,40%	5,51%	1,09%	9,33%	5,70%	-23,24%	-1,01%	30,31%	23,80%	0,37%
4 DORMITÓRIOS	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
PADRÃO A	JUN	22449	11006	4488	4006	1988	3930	578	4100	1424	4035	58004
	JUL	23039	10864	4209	4614	2572	4019	530	4131	2410	3980	60368
	VAR	2,63%	-1,29%	-6,23%	15,19%	29,39%	2,28%	-8,30%	0,75%	69,19%	-1,36%	4,08%
PADRÃO B	JUN	17155	7725	3054	3465	1601	3134	522	3672	1277	3804	45408
	JUL	17257	7489	2997	3052	1951	3730	468	3377	1240	4562	46122
	VAR	0,60%	-3,05%	-1,86%	-11,92%	21,86%	19,01%	-10,43%	-8,05%	-2,88%	19,92%	1,57%
GERAL	JUN	19802	9365	3771	3735	1794	3532	550	3886	1350	3919	51706
	JUL	20236	9228	3621	3857	2271	3879	500	3765	1842	4262	53461
	VAR	2,19%	-1,47%	-3,97%	3,25%	26,56%	9,82%	-9,14%	-3,12%	36,44%	8,74%	3,39%
VARIAÇÃO TOTAL	Mês	Pessoal	Encargos	Benefícios	Água	Energia E.	Manutenção	Mat. Cons.	Adm	Gerais	Eventuais	Total
GERAL	JUN	19600	8245	3204	4830	2282	3402	480	4326	1177	4027	51574
	JUL	18748	8240	3219	4748	2474	3622	527	4268	1650	4524	52021
	VAR	-4,35%	-0,06%	0,48%	-1,71%	8,39%	6,47%	9,68%	-1,33%	40,25%	12,33%	0,87%

**IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais****JULHO/2019****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		
JUL-18	-	-	550	608	379	512	-
AGO-18	-	-	548	612	377	512	-0,02%
SET-18	-	-	546	606	378	510	-0,41%
OUT-18	-	-	549	618	372	513	0,56%
NOV-18	-	-	621	702	399	574	11,86%
DEZ-18	-	-	701	800	447	650	13,17%
JAN-19	-	-	701	686	428	605	-6,86%
FEV-19	-	-	544	662	413	540	-10,80%
MAR-19	-	-	540	658	416	538	-0,30%
ABR-19	-	-	535	664	410	536	-0,33%
MAI-19	-	-	542	674	414	543	1,34%
JUN-19	-	-	544	677	416	545	0,36%
JUL-19	-	-	565	666	410	547	0,28%

**IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**

**JULHO/2019**

**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					
JUL-18	-	1297	836	668	599	526	815	773	-	-	-
AGO-18	-	1286	828	662	600	524	809	768	-0,63%	-0,60%	-0,62%
SET-18	-	1305	822	668	613	523	816	777	0,78%	1,20%	0,99%
OUT-18	-	1406	905	713	681	549	885	837	8,53%	7,74%	8,15%
NOV-18	-	1583	1033	764	733	587	984	917	11,14%	9,46%	10,32%
DEZ-18	-	1313	834	688	647	693	872	835	-11,41%	-8,86%	-10,18%
JAN-19	-	1363	849	664	637	661	878	831	0,69%	-0,47%	0,12%
FEV-19	-	1356	848	672	632	667	876	832	-0,21%	0,03%	-0,09%
MAR-19	-	1366	844	666	624	668	876	831	-0,03%	-0,07%	-0,05%
ABR-19	-	1390	834	662	629	674	881	838	0,67%	0,90%	0,78%
MAI-19	-	1400	840	667	635	678	888	845	0,77%	0,78%	0,78%
JUN-19	-	1400	840	667	635	678	888	845	0,00%	0,00%	0,00%
JUL-19	-	1311	853	610	621	714	875	814	-1,54%	-3,71%	-2,60%

**IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**

**JULHO/2019**

**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					
JUL-18	2792	2010	2180	1530	1475	1134	782	433	1532	1178	-	-	-
AGO-18	2845	2037	2142	1538	1504	1140	788	431	1542	1187	0,62%	0,74%	0,67%
SET-18	2886	2047	2135	1529	1491	1129	783	432	1545	1184	0,23%	-0,22%	0,03%
OUT-18	2884	2080	2137	1516	1496	1111	795	438	1550	1188	0,29%	0,34%	0,31%
NOV-18	3228	2184	2398	1552	1636	1171	848	469	1716	1245	10,69%	4,77%	8,13%
DEZ-18	3461	2410	2718	1746	1742	1235	945	538	1881	1375	9,62%	10,45%	9,97%
JAN-19	2862	2260	2360	1608	1755	1137	833	512	1664	1270	-11,51%	-7,61%	-9,86%
FEV-19	2904	2099	2257	1510	1511	1115	826	511	1602	1212	-3,77%	-4,56%	-4,11%
MAR-19	2927	2121	2237	1522	1530	1125	819	513	1605	1220	0,22%	0,64%	0,40%
ABR-19	2981	2143	2257	1524	1502	1117	818	523	1616	1225	0,67%	0,39%	0,55%
MAI-19	2968	2180	2289	1527	1523	1138	813	518	1622	1235	0,39%	0,87%	0,60%
JUN-19	2996	2162	2286	1516	1537	1128	821	519	1632	1229	0,58%	-0,51%	0,11%
JUL-19	3040	2245	2186	1411	1641	1077	809	528	1641	1214	0,56%	-1,23%	-0,21%



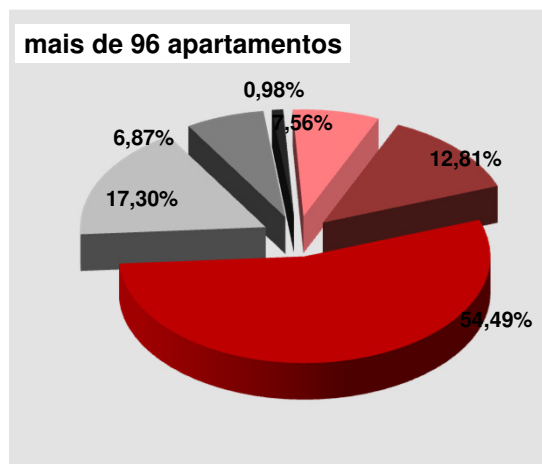
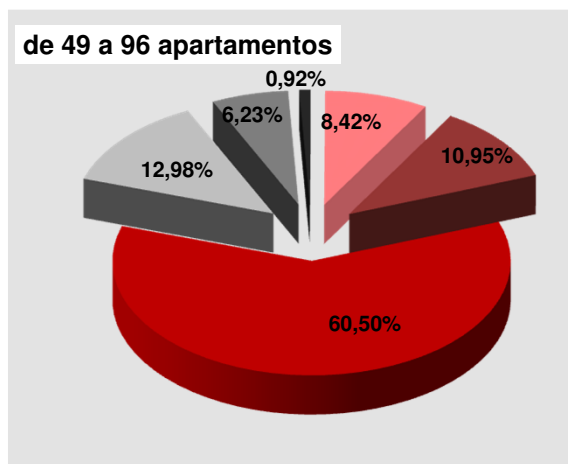
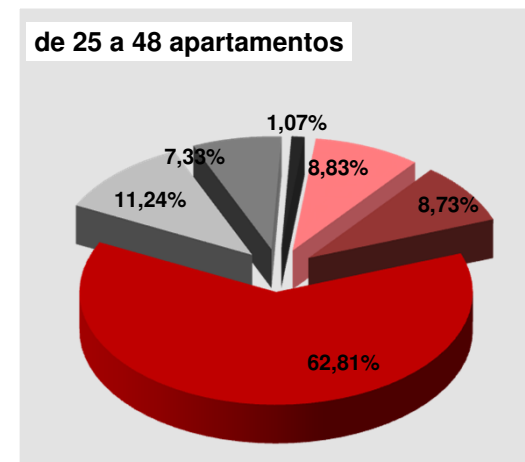
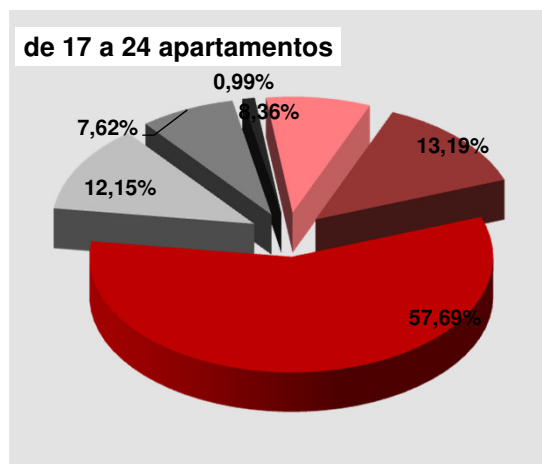
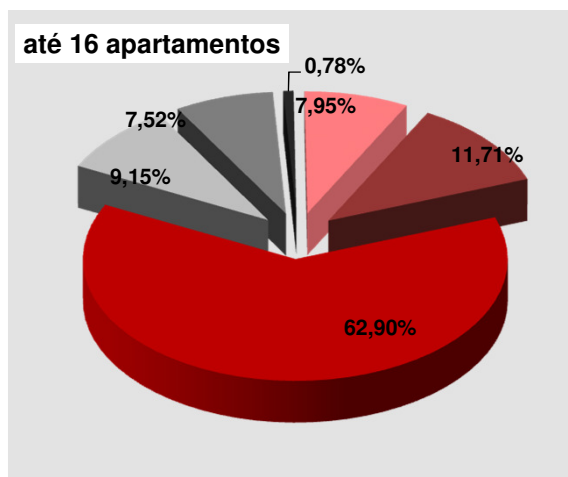
**IPEVECON - Índice Periódico de Variação dos Custos Condominiais**

**JULHO/2019**

**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					
JUL-18	4204	2842	3692	2211	1458	-	-	3118	1533	-	-	-
AGO-18	4178	2822	3681	2240	1436	-	-	3098	2166	-0,63%	41,32%	13,20%
SET-18	4149	2830	3645	2247	1445	-	-	3080	2174	-0,60%	0,37%	-0,20%
OUT-18	4142	2836	3667	2263	1459	-	-	3089	2186	0,31%	0,53%	0,40%
NOV-18	4458	3111	3977	2619	1442	-	-	3292	2391	6,58%	9,39%	7,74%
DEZ-18	4966	3421	4225	2771	1628	-	-	3606	2607	9,53%	9,02%	9,32%
JAN-19	4315	3310	3790	2312	1449	-	-	3185	2357	-11,69%	-9,58%	-10,81%
FEV-19	4166	3125	3759	2419	1348	-	-	3091	2297	-2,95%	-2,53%	-2,77%
MAR-19	4209	3103	3803	2413	1353	-	-	3122	2290	1,00%	-0,33%	0,43%
ABR-19	4194	3152	3852	2379	1343	-	-	3130	2291	0,26%	0,08%	0,18%
MAI-19	4214	3112	3842	2338	1345	-	-	3134	2265	0,13%	-1,16%	-0,41%
JUN-19	4254	3138	3878	2320	1356	-	-	3163	2271	0,92%	0,27%	0,64%
JUL-19	4150	3211	4258	2344	1393	-	-	3267	2316	3,29%	1,96%	2,74%

## 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
JUN/19	545	888	845	867	1632	1229	1430	3163	2271	2717	1253
JUL/19	547	875	814	844	1641	1214	1427	3267	2316	2791	1253
VAR.	0,28%	-1,54%	-3,71%	-2,60%	0,56%	-1,23%	-0,21%	3,29%	1,96%	2,74%	<b>0,02%</b>

**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.