

PLANEJAMENTO
TRANSPARÊNCIA
RESULTADOS
PESSOAS

SEU CONDOMÍNIO TEM GOVERNANÇA?

Checklist MDSPPro – 20 pontos para avaliar a gestão

Um guia rápido para condôminos, conselheiros e síndicos moradores



20 perguntas. 10 minutos.
Uma fotografia inicial da gestão.

MAIS CLAREZA
PARA MELHORES
DECISÕES.



01 | CONCEITO

Governança não é burocracia

É a forma de conectar decisão, responsabilidade, execução, controle e evidência. Em um condomínio, governança ajuda a responder perguntas simples e importantes: quem pode decidir, de que forma, por qual motivo e com base em quais registros.

A proposta da MDSPro trabalha com seis dimensões de controle. Elas ajudam a enxergar a gestão como um sistema, e não como uma coleção de regras soltas.

AS SEIS DIMENSÕES DA GOVERNANÇA



Transparência

A informação chega a quem precisa?



Decisão

Quem pode decidir e com que fundamento?



Controle

Como eu sei que algo foi executado?



Risco

O que pode falhar e qual a consequência?



Responsabilidade

Quem executa e quem acompanha?



Evidência

É possível reconstituir o ocorrido?



Regra de ouro: se uma decisão importante não puder ser reconstituída pelo registro — necessidade, competência, análise, execução e pagamento — existe uma falha de governança.

REGISTROS
HOJE.
TRANQUILIDADE
SEMPRE.

02 | COMO USAR

Pontue pela evidência, não pela impressão

O checklist é uma triagem gerencial. Ele não substitui auditoria, parecer jurídico ou avaliação técnica. Para cada pergunta, marque uma nota de 0 a 2. Quanto houver dúvida, escolha a nota mais conservadora e anote o documento ou processo que precisaria ser localizado para confirmar a resposta.



Não sei / não existe

A regra, processo ou evidência não está disponível.



Existe parcialmente

Há sinal de funcionamento, mas falta integração, rotina ou comprovação.



Existe e pode ser demonstrado

A regra ou processo está definido e pode ser comprovado por documentos, registros ou acompanhamento.



Antes de começar

Escolha um período recente e use registros reais: atas, contratos, comprovantes, extratos, cronogramas, ordens de serviço e relatórios.

*DADOS REAIS
GERAM
DECISÕES
MELHORES.*

03 | CHECKLIST

Direção e decisões

Papéis claros e decisões baseadas em boa governança.

PLANEJAMENTO
TRANSPARÊNCIA
RESULTADOS
PESSOAS



1. Os papéis do síndico, conselho e administradora estão claros?

0

1

2



2. As decisões relevantes seguem a regra aplicável e podem ser reconstruídas?

0

1

2



3. A economia reverteu em redução indevida de controle, manutenção ou segurança?

0

1

2



4. Contratos e rotinas para fornecedores seguem processo, regra e registro?

0

1

2



5. As assembleias resultam em aprovação real, com informação suficiente para decidir?

0

1

2



Subtotal desta página: _____ / 10

MAIS CLAREZA
PARA MELHORES
DECISÕES.

04 | CHECKLIST

PLANEJAMENTO
CONTROLE
RESULTADOS

Finanças e contratos

Dinheiro e contratos precisam de trilha verificável do início ao fim.

6

O orçamento considera manutenção, risco e arrecadação?

Um orçamento realista evita surpresas e garante a sustentabilidade do condomínio.

AVALIE

0

1

2



7

O fechamento mensal é verificável, com conciliação, suporte e acompanhamento?

Conciliações e relatórios claros trazem segurança para o síndico e para os condôminos.

AVALIE

0

1

2



8

Os pagamentos têm trilha completa de origem até liquidação?

Toda saída de recurso deve ser rastreável e comprovada, do início ao fim.

AVALIE

0

1

2



9

Fornecedores relevantes possuem contrato claro e fiscalização ativa?

Contratos bem definidos e acompanhamento constante reduzem riscos e aumentam a qualidade dos serviços.

AVALIE

0

1

2



10

Controles de caixa, compras e despesas extraordinárias são praticados?

Disciplina nos controles garante previsibilidade e decisões mais seguras.

AVALIE

0

1

2



Subtotal desta página: _____ / 10

PEQUENAS RESPOSTAS
GRANDES RESULTADOS
PARA O SEU CONDOMÍNIO.

05 | CHECKLIST

Riscos, manutenção e segurança

A gestão precisa antecipar falhas, não apenas reagir ao problema.



PLANEJAMENTO
TRANSPARÊNCIA
RESULTADOS
PESSOAS

11



Os principais riscos do condomínio estão claros e possuem tratamento ativo?

0

1

2

12



Existe procedimento para incidentes e emergências?

0

1

2

13



A manutenção segue calendário de rotinas, contratos e evidências?

0

1

2

14



Reformas e intervenções obedecem a fluxo de avaliação, autorização e controle?

0

1

2

15



Segurança e controle de acesso funcionam com rotinas e evidência?

0

1

2



Subtotal desta página: _____ / 10

MAIS CONTROLE
PARA UM CONDOMÍNIO
MAIS SEGURO.

06 | CHECKLIST

Informação e continuidade

Boa gestão precisa sobreviver à troca de pessoas, fornecedores e plataformas.



CONDOMÍNIOS
MAIS FORTES
PESSOAS MAIS
FELIZES

16



Os documentos ficam organizados e vinculados ao respectivo ato?

0

1

2

17



Dados e sistemas têm acesso definido, proteção e continuidade?

0

1

2

18



Demandas de moradores entram por canal e são acompanhadas?

0

1

2

19



Atas, decisões e saldos conseguem ser reconstituídos?

0

1

2

20



A gestão acompanha o que foi decidido e o que permanece pendente?

0

1

2



Subtotal desta página: _____ / 10

MAIS CONTROLE
PARA UM CONDOMÍNIO
MAIS SEGURO.

07 | RESULTADO

Some os 20 itens

Pontuação máxima: 40 pontos. Use a faixa apenas como leitura indicativa do estágio atual.



Cinco sinais que merecem atenção imediata

- 1 Decisões importantes não podem ser reconstituídas por documentos existentes.
- 2 Falhas financeiras dependem de planilhas sem conferência com extratos e origem.
- 3 Contratos relevantes não têm escopo, medição, índice ou justificativa visível.
- 4 A falta de manutenção se repete sem análise de causa, risco e plano de correção.
- 5 Documentos, senhas ou conhecimentos críticos ficam concentrados em poucas pessoas.

Se você identificou um ou mais desses sinais, é hora de agir.
Governança reduz riscos e aumenta a tranquilidade de todos.

PLANEJAMENTO
TRANSPARÊNCIA
RESULTADOS
PESSOAS

Transforme a nota em plano de ação

Não tente corrigir tudo ao mesmo tempo. Comece pelo que combina risco alto, baixa rastreabilidade e impacto relevante.

CONHECIMENTO
QUE FORTALECE
CONDOMÍNIOS

1



Escolha os 5 itens com menor nota

Use o resultado do checklist para identificar os pontos mais críticos.

2



Reforce a prova e organize documentos

Reúna e padronize as evidências necessárias, criando uma pasta organizada (física ou digital).

3



Defina responsável, prazo e evidência

Atribua um responsável, estabeleça um prazo realista e defina qual evidência comprovará a execução.

4



Crie uma revisão mensal curta

Separe 30 minutos por mês para acompanhar os avanços, remover bloqueios e manter o foco.

5



Refaça o checklist

Em 60 a 90 dias, aplique o checklist novamente e compare a evolução da sua governança.



Método MDSPPro

Entender • Priorizar • Estruturar • Acompanhar • Ajustar.

Governança funciona quando a rotina produz decisão clara, responsáveis definidos e evidência recuperável.

MAIS ROTINA
MAIS CLAREZA
MAIS VALOR
PARA O SEU
CONDOMÍNIO

QUEM ESTÁ À FRENTE DA MDSPRO

Experiência prática. Visão jurídica. Gestão profissional.

Marco Dominici é fundador da MDSPRO, advogado e síndico profissional, com atuação voltada à gestão e à governança condominial.

Sua atuação combina experiência prática, visão jurídica e método de gestão para apoiar decisões mais seguras, estruturar processos, reduzir riscos e melhorar a relação entre síndico, conselho, administradora, fornecedores e moradores.

Na MDSPRO, essa visão se traduz em uma gestão mais estruturada, transparente e orientada a resultados.



Agende um Diagnóstico Inicial

Cada condomínio tem uma realidade própria. O primeiro passo é entender o cenário, identificar prioridades e avaliar qual forma de atuação faz mais sentido.



Fale Conosco

Site: www.mdspro.com.br

E-mail: dominici@mdspro.com.br

Telefone/Whatsapp: **(11) 99705-8913**

Av. Paulista, 2073 - Bela Vista - São Paulo - SP

CEP 01.311-940