|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Oficio nº: 01/2025** | **De:** | **Rogério Wilson Lélis Caixeta**  Proprietário da unidade Jacarandás 29 do condomínio Residencial Village Thermas das Caldas |
| **Data: 02/04/2025** | **Para:** | **Ana Leda Tomaz Batista da Silva**  Síndica do condomínio Residencial Village Thermas das Caldas  CNPJ 03.699.672/0001-25 |
| **Assunto:** | | Solicitação de informações atuais sobre contratação de pessoal, processos jurídicos, cobrança de inadimplentes, poda de árvores, entre outros. |

Prezado Sra. Ana Leda Tomaz Batista da Silva

Síndica do condomínio Residencial Village Thermas das Caldas.

Venho, por meio deste, reiterar solicitações anteriormente realizadas desde janeiro de 2025, que, até a presente data, não foram atendidas ou devidamente esclarecidas. Considerando o prazo razoável transcorrido, entendo ser necessário um posicionamento formal sobre os temas em questão.

Conforme registrado, tais solicitações foram realizadas presencialmente em janeiro e fevereiro junto à administração do condomínio e formalizadas por meio de documento enviado ao então advogado do condomínio, Sr. Tiago Moreira, em 10/02/2025. A solicitação foi novamente reforçada em 17/03/2025, sem que houvesse retorno.

Com base na Cláusula 31ª da Convenção do Condomínio, compete ao síndico prestar informações sobre os atos da administração a qualquer condômino ou morador, sempre que solicitado. Assim, solicito esclarecimentos sobre os seguintes pontos:

1. **Jovem aprendiz**

“*De acordo com a legislação brasileira, os condomínios residenciais não são obrigados a contratar jovens aprendizes.*

*A Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), em seu artigo 429, estabelece que "os estabelecimentos de qualquer natureza são obrigados a empregar e matricular nos cursos dos Serviços Nacionais de Aprendizagem número de aprendizes equivalente a cinco por cento, no mínimo, e quinze por cento, no máximo, dos trabalhadores existentes em cada estabelecimento, cujas funções demandem formação profissional”*.

* **Fonte**: https://tst.jus.br/en/-/condom%C3%ADnio-residencial-n%C3%A3o-ter%C3%A1-de-preencher-vaga-com-aprendiz%C2%A0

*“A Oitava Turma do Tribunal Superior do Trabalho (TST), reafirmando entendimento da Corte, decidiu que os condomínios residenciais não estão obrigados a empregar e matricular jovens aprendizes na forma prevista no artigo 429 da CLT\* (Processo TST-AIRR-384-55.2018.5.13.0030, DEJT de 19.11.2021). Para o colegiado, a norma se aplica aos estabelecimentos empresariais.*

*No caso concreto, o condomínio ingressou com ação declaratória de inexigibilidade após a Superintendência Regional do Trabalho e Emprego na Paraíba tentar obrigá-lo a contratar jovens aprendizes. Sustentou o condomínio que, além de não se enquadrar entre os estabelecimentos obrigados ao cumprimento da conta legal, os seus empregados exerciam atividades extremamente simples e que não exigiam formação profissional metódica. Já para o Ministério Público do Trabalho da 13ª Região (MPT 13), que também atuou na ação, os condomínios residenciais se enquadrariam na definição de “estabelecimentos de qualquer natureza” prevista na lei, obrigando-se a contratar aprendizes.*

*Na controvérsia, discutiu-se se as normas que obrigam a contratação de aprendizes se aplicariam (ou não) aos condomínios residenciais.*

*Nesse contexto, a 8ª Turma asseverou que os condomínios residenciais não estão obrigados a cumprir cota de aprendizes, pois “os destinatários da norma (....) são os estabelecimentos empresariais, com os quais, não se confundem os condomínios residenciais, pois não exploram atividade econômica, configurando-se uma propriedade em comum dos condôminos”.*

*Com esse entendimento, o colegiado manteve a decisão do Tribunal Regional da Trabalho da 13ª Região (TRT/PB), que já havia afastado a obrigação do condomínio de contratar aprendizes.*

*O julgado está em linha com os seguintes precedentes do TST:*

* *AIRR-100206-27.2017.5.01.0243, Rel. Min. Dora Maria da Costa, 8ª Turma, DEJT 05/06/2020;*
* *AIRR-449-10.2019.5.13.0032, Rel. Min. Alberto Luiz Bresciani de Fontan Pereira, 3ª Turma, DEJT 27/08/2021.*

*A decisão foi unânime.*

*CLT*

*“Art. 428. Contrato de aprendizagem é o contrato de trabalho especial, ajustado por escrito e por prazo determinado, em que o empregador se compromete a assegurar ao maior de 14 (quatorze) e menor de 24 (vinte e quatro) anos inscrito em programa de aprendizagem formação técnico-profissional metódica, compatível com o seu desenvolvimento físico, moral e psicológico, e o aprendiz, a executar com zelo e diligência as tarefas necessárias a essa formação.  
 (...)*

*Art. 429. Os estabelecimentos de qualquer natureza são obrigados a empregar e matricular nos cursos dos Serviços Nacionais de Aprendizagem número de aprendizes equivalente a cinco por cento, no mínimo, e quinze por cento, no máximo, dos trabalhadores existentes em cada estabelecimento, cujas funções demandem formação profissional.”*

* **Fonte**: CNI - https://conexaotrabalho.portaldaindustria.com.br/noticias/detalhe/trabalhista/-geral/tst-condominio-residencial-nao-e-obrigado-a-cumprir-cota-de-aprendiz

Observa-se com base nas informações disponibilizadas, que o Tribunal Superior do Trabalho (TST) tem decidido que os condomínios residenciais não se enquadram no conceito de "estabelecimento" previsto na CLT, pois não exploram atividade econômica e não visam lucro, destinando-se apenas à manutenção da propriedade comum dos condôminos. Portanto, não estão sujeitos à obrigatoriedade de contratação de aprendizes.

Conforme decisão do Tribunal Superior do Trabalho (TST), condomínios residenciais não são obrigados a cumprir a cota de aprendizagem prevista no artigo 429 da CLT, pois não se configuram como estabelecimentos empresariais. Diante desse entendimento, solicito:

* Qual o fundamento legal para a manutenção de dois jovens aprendizes na folha de pagamento do condomínio?
* Há previsão de dispensa desses colaboradores com base na jurisprudência do TST?
* O condomínio está sujeito a eventuais penalidades caso não mantenha aprendizes?
* Em caso positivo, qual a ação prevista para mitigar riscos legais e financeiros?

1. **Contratos vigentes**

Solicito a relação completa de todos os contratos vigentes do condomínio, incluindo aqueles com pagamentos recorrentes e eventuais, como o contrato do engenheiro ambiental. O objetivo é avaliar a real necessidade e viabilidade desses contratos.

1. **Processos judiciais em andamento e situação atual**

Solicito a relação completa de todas as ações judiciais. O objetivo é avaliar a situação real dos processos e se todos os recursos necessários estão sendo adotados de forma tempestiva.

* Relação de todas as ações judiciais nas quais o condomínio figura como autor ou réu;
* Situação atual de cada processo;
* Informação sobre processos finalizados que envolveram determinação de penhora de bens.
* Informação sobre processos finalizados que envolveram determinação de leilão de bens.

1. **Cobrança da inadimplência**

Em razão do elevado valor da inadimplência, extraído dos últimos balancetes, que totalizam R$ 3.337.637,00 (três milhões, trezentos e trinta e sete mil, seiscentos e trinta e sete reais, dos quais o valor principal é de R$436.666.86 (quatrocentos e trinta e seis mil, seiscentos e sessenta e seis reais e oitenta e seis centavos) e o valor das multas e juros correspondem a R$ 2.940.970,14 (dois milhões, novecentos e quarenta mil, novecentos e setenta reais e quatorze centavos), solicito:

* Quais medidas foram adotadas para redução da inadimplência?
* Todos os inadimplentes listados no último balancete disponibilizado já foram notificados formalmente?
* Há ações de cobrança judicial em andamento? Caso sim, quais são e qual sua situação atual?

1. **Regularização da convenção, CNPJ e registro**

Na Assembleia Geral Extraordinária (AGE) realizada em 21/09/2025, foi discutida a regularização do registro da convenção do condomínio, com retificação do total de unidades de 549 para 557. O Conselho Administrativo ficou responsável por apresentar solução viável para a questão, no prazo de 90 dias, o que até o momento não ocorreu. Assim, solicito:

* Relatório detalhado das atividades realizadas pelo Conselho Administrativo sobre essa questão;
* Apresentação formal da proposta final para regularização do registro da convenção e dos impactos sobre os condôminos, considerando, entre outros a aplicabilidade de **Erro Material**.

1. **Poda das árvores e área verde**

Foi acordado com advogado do condomínio, Dr. Tiago Moreira, em janeiro do corrente ano a elaboração de requerimento a ser enviado à Secretaria do Meio Ambiente de Caldas Novas, solicitando autorização para que o condomínio e realize a poda de todas as árvores, abrangendo tanto as áreas verdes e comuns quanto as áreas de preservação.

Dessa forma, solicito a gentileza de informar um prazo para a conclusão do requerimento e sua entrega à Secretaria do Meio Ambiente.

Diante da importância dos temas tratados e do longo prazo transcorrido sem respostas, solicito que as informações sejam prestadas no prazo de 15 dias, a contar do recebimento deste ofício. Em caso de impossibilidade de resposta no prazo estipulado, peço que seja apresentada justificativa formal, acompanhada de previsão de atendimento.

Aguardo retorno e me coloco à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais.

Atenciosamente,

***\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_***

***Rogério Wilson Lélis Caixeta***

***Proprietário da unidade Jacarandás 29***

***Condomínio Residencial Village Thermas das Caldas***