

CORRETORES DE IMÓVEIS

EMPREGADOS ou AUTÔNOMOS?

RODRIGO ARANTES CAVALCANTE

Sócio fundador do Escritório Do Val & Cavalcante Sociedade de Advogados, Advogado militante. Pós-graduado em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho pela Faculdade Damásio de Jesus. Pós-graduado em Direito Público: Tributário pelo Centro Universitário Salesiano de São Paulo, Professor em Cursos Jurídicos. Autor da obra: Manual de Iniciação do Advogado Trabalhista, Editora LTr. Ex-professor assistente do Curso Damásio de Jesus, ex-estagiário do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, ex-estagiário da Fundação de Proteção e Defesa do Consumidor (Procon). E-mail: rodrigo_arantes@ig.com.br

RENATA DO VAL

Sócia fundadora do Escritório Do Val & Cavalcante Sociedade de Advogados, Advogada militante. Corretora de imóveis, atualmente não atuante, inscrita no CRECISP, Pós-graduada em Direito do Trabalho e Processo do Trabalho pela Faculdade Damásio de Jesus. Pós-graduada em Direito Público: Tributário pelo Centro Universitário Salesiano de São Paulo, Professora em cursos jurídicos. Palestrante, autora da obra: Manual de Iniciação do Advogado Trabalhista, Editora LTr. Ex-professora assistente do Curso Damásio de Jesus, ex-estagiária do Tribunal Regional do Trabalho da 2ª Região, ex-estagiária do Conselho Regional de Medicina de São Paulo (CREMESP). E-mail: renata_doval@yahoo.com.br

CORRETORES DE IMÓVEIS

EMPREGADOS OU AUTÔNOMOS?



LTr[®]



EDITORA LTDA.

© Todos os direitos reservados

Rua Jaguaribe, 571
CEP 01224-001
São Paulo, SP — Brasil
Fone (11) 2167-1101
www.ltr.com.br

Produção Gráfica e Editoração Eletrônica: RLUX
Projeto de capa: FABIO GIGLIO
Impressão: PIMENTA GRÁFICA E EDITORA

Janeiro, 2015

Versão impressa - LTr 5142.5 - ISBN 978-85-361-3211-2
Versão digital - LTr 8571.7 - ISBN 978-85-361-8265-0

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)
(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)

Cavalcante, Rodrigo Arantes
Corretores de imóveis : empregados ou autônomos?
Rodrigo Arantes Cavalcante, Renata Do Val. — São Paulo :
LTr, 2015.

Bibliografia.

1. Corretores de imóveis 2. Corretores de imóveis —
Leis e legislação — Brasil 3. Direito do trabalho I. Val,
Renata Do. II. Título.

14-12709

CDU-34:331(81)

Índice para catálogo sistemático:

1. Corretores de imóveis : Direito do trabalho
34:331(81)

Dedicamos este manual aos nossos pais, Francisco Vieira Cavalcante e Maria José Arantes Cavalcante, Luiz Carlos Do Val e Sonia Marcos Do Val, pelo estímulo, apoio e compreensão. Ainda, em memória de Elza Silvestre Arantes, avó querida e estimada.

SUMÁRIO

Apresentação	11
I. Questões preliminares sobre a profissão	13
1.1. Da Lei n. 6.530/78.....	13
1.2. Da inscrição no Conselho de Classe – CRECI.....	15
1.3. Do estagiário e outras peculiaridades.....	19
1.4. Código Civil. A quem se aplica?.....	25
II. Zona “grise” ou zona cinzenta	28
2.1. O que é “zona grise”?.....	28
2.2. O corretor de imóveis pode figurar nessa zona cinzenta?.....	29
2.3. Entendimento jurisprudencial	32
III. Análise da autonomia	33
3.1. Conceito de autônomo	33
3.2. Índícios da autonomia.....	35
3.2.1. Contrato de prestação de serviços autônomos.....	35
3.2.2. Trabalhar para diversos clientes.....	37
3.2.3. Trabalhar sem exclusividade	37
3.2.4. Trabalhar por conta	38
3.2.5. Assumir os riscos do negócio.....	38
3.2.6. Trabalhar com independência nas tratativas, remuneração etc.....	40
3.2.7. Trabalhar sem subordinação.....	41
3.2.8. Emissão de RPAs.....	41
3.2.9. Anúncios na Internet	42
3.2.10. Possuir o corretor de imóveis — Pessoa Jurídica.....	42
3.2.11. O trabalho do corretor, após seu desligamento, para outro tomador nas mesmas condições.....	43
IV. Análise do vínculo de emprego	45
4.1. Conceito de empregado	45

4.2. Requisitos indispensáveis para a formação do vínculo de emprego	46
4.2.1. Subordinação.....	47
4.2.2. Pessoaalidade	51
4.2.3. Onerosidade	52
4.2.4. Não eventualidade.....	58
4.2.5. Pessoa Física	59
4.2.6. Não suportar os riscos do negócio	59
4.3. Índícios de vínculo de emprego	61
4.3.1. Trabalhar para outrem	61
4.3.2. Trabalhar com exclusividade.....	62
4.3.3. Estar sujeito a horários ou escalas	63
4.3.4. Possuir superiores hierárquicos	63
4.3.5. Não ter liberdade para negociar a comissão.....	68
4.3.6. Ser obrigado a cobrar SATI.....	69
4.3.7. Respeitar o código de ética, regulamentos ou contratos da empresa ..	71
4.3.8. Receber salário ou comissão (Análise da onerosidade)	71
4.3.9. Trabalhar com exclusividade	73
4.3.10. Trabalhar para a atividade fim da empresa.....	73
4.3.11. Possuir folga	73
4.3.12. Obrigar o corretor a realizar panfletagens	74
4.3.13. Exercer atividade em estrutura fornecida pela imobiliária e/ou construtora	74
4.3.14. Presença em reuniões.....	75
4.3.15. Ter que participar de treinamentos	75
4.3.16. Ter que atender o “retorno”	75
4.4. Análise do princípio da verdade real.....	76
V. Diversas formas de atuação dos corretores de imóveis.....	78
5.1. Corretor de imóveis nos plantões.....	78
5.2. Corretor de imóveis <i>online</i> e o telemarketing	78
5.3. Corretores cadastrados em imobiliárias e construtoras	80
5.4. Corretores que trabalham para a sua própria imobiliária	81
5.5. Corretores de imóveis (prospecção externa).....	81
VI. A questão da parassubordinação	83
6.1. Introdução sobre a parassubordinação.....	83

6.2. Conceito de parassubordinação.....	83
6.3. (In)Aplicabilidade em nosso ordenamento jurídico.....	84
6.4. Crítica à visão da parassubordinação.....	84
VII. Questões controvertidas e peculiares sobre o vínculo de emprego.....	86
7.1. O estagiário pode pedir vínculo de emprego?.....	86
7.2. Vínculo de emprego de pessoa não inscrita no CRECI.....	86
7.3. O pedido de vínculo de emprego do corretor coordenador e do corretor gerente.....	87
7.4. Pedido de vínculo de corretor que trabalha na polícia.....	89
VIII. Dos cuidados ao realizar a petição inicial na justiça do trabalho.....	91
8.1. Cuidados quanto à realização da entrevista trabalhista.....	91
8.2. Fazer pedidos sucessivos? Relação de trabalho X Relação de emprego.....	91
8.3. De quem devo cobrar a comissão? Em que justiça devo cobrar a comissão? ...	93
8.4. Pedidos de diferenças de comissões na inicial.....	96
8.5. Cobrança de comissão não adimplida.....	97
IX. Dos cuidados ao realizar a defesa na justiça do trabalho.....	99
9.1. Análise da petição inicial.....	99
9.2. Defesa dos principais pedidos.....	99
X. Como provar o vínculo de emprego?.....	101
10.1. Meios de prova.....	101
10.2. Prova documental.....	101
10.2.1. Impressões de e-mails.....	101
10.2.2. Impressões ou documentos de escalas.....	102
10.2.3. Fotos.....	102
10.2.4. Regulamento da empresa.....	102
10.3. Gravação.....	103
10.4. Prova em audiência.....	103
10.4.1. Depoimento pessoal do preposto.....	104
10.4.2. Prova testemunhal.....	107
10.4.3. Prova emprestada.....	107
10.5. Valoração da prova pelo juiz.....	109
10.5.1. Índícios.....	111
10.5.2. Presunções.....	111

10.5.3. Princípio da comunhão da prova	111
10.5.4. <i>In dubio pro operário</i>	111
XI. De quem é o ônus da prova?	113
11.1. Conceito de ônus.....	113
11.2. Quando a reclamada nega a prestação de serviços	113
11.3. Quando a reclamada admite a prestação de serviços.....	113
11.4. A questão da inversão do ônus da prova	114
XII. Corretor não empregado que presta serviços com relação de consumo	116
12.1. Quem deve pagar a comissão?.....	116
12.2. Qual o percentual da comissão na venda e compra para corretores não empregados?.....	117
12.3. Qual a justiça competente para pleitear direitos?	118
12.4. Quais direitos o corretor pode pleitear?	118
12.5. Qual o prazo prescricional para ingresso da ação?.....	120
12.6. Cuidados do profissional ao comercializar imóveis. Código de Defesa do Consumidor	120
12.6.1. Cuidados na feitura do contrato de compra e venda	121
12.7. Responsabilidade civil do corretor.....	123
XIII. Anexo	126
13.1. Lei n. 6.530, de 12 de maio de 1978.....	126
13.2. Tabela remuneração 2014 CRECISP	131
Referências	133

APRESENTAÇÃO

Esta obra é destinada aos profissionais da área trabalhista, advogados, magistrados, promotores, bacharéis, estudantes de direito, bem como aos corretores de imóveis, trazendo as principais nuances jurídicas desta profissão.

Na atualidade, a profissão de corretor de imóveis vem ganhando força no mercado de trabalho ante o crescimento do setor da construção civil, como é possível verificar em diversos meios de comunicação. Contudo, muito pouco se discute sobre a questão jurídica destes profissionais que trabalham, por vezes, em extensas jornadas, e excluídos do regime jurídico que aos corretores deveria ser aplicado.

Por tais razões este livro elucida e discute questões relevantes sobre o tema contrapondo a Lei n. 6.530/78, com a forma autônoma da prestação dos serviços e a configuração do vínculo de emprego a estes profissionais aplicando-se, no caso, a CLT.

Nesta obra o leitor irá examinar questões práticas na solução de casos, julgados sobre o tema e a legislação aplicável, e, sobretudo, a diferenciação prática de ambos os profissionais: os corretores realmente autônomos e os corretores com vínculo de emprego, bem como a questão da “zona grise”.

Além das questões anteriores, são abordados os prazos para ingressar com ações, a competência da justiça do trabalho ou cível, a forma de remuneração, a forma de cobrança dos honorários/comissões, os prazos para a cobrança, o momento em que os honorários passam a ser devidos, entre outras questões que envolvem estes profissionais.

Dessa forma, esperamos ter auxiliado aos advogados, magistrados, promotores, estudantes de direito, como também aos corretores de imóveis que querem informar-se sobre o assunto, aperfeiçoando-se em sua profissão.

I

QUESTÕES PRELIMINARES SOBRE A PROFISSÃO

1.1. DA LEI N. 6.530/78

A Lei n. 6.530, de 12 de maio de 1978, regulamenta a profissão dos corretores de imóveis, disciplinando também o funcionamento dos órgãos de fiscalização CRECI (Conselho Regional dos Corretores de Imóveis).

Segundo a citada lei, para o exercício da profissão de corretor de imóveis é necessária a formação, em nível técnico, no curso de transações imobiliárias, sendo que nos dias atuais já encontramos a formação inclusive em nível superior para tal profissão.

Esta lei se aplica aos corretores de imóveis, tanto pessoas físicas como jurídicas imobiliárias, e empresas intermediadoras de bens imóveis, sendo que estas deverão ter uma pessoa física (corretor de imóvel) em seu comando.

Esta legislação também traz em seu texto algumas vedações éticas dos corretores de imóveis.

Contudo, em nenhum momento tal lei proíbe ou veda que o corretor de imóveis seja contratado em regime CLT, ou faz menção de poder ser somente um profissional autônomo.

Entendemos que, mesmo que a lei proibisse a contratação dos corretores por meio de registro em CTPS, deveria ser observada a realidade e não a forma empregada em eventual contrato, ante o princípio da primazia da realidade, sendo que, do nosso ponto de vista, uma eventual lei que dispusesse a contratação dessa forma, seria inconstitucional.

Inclusive, a jurisprudência já se posicionou no sentido de que a Lei n. 6.530/78 não proíbe em nenhum momento a configuração do vínculo de emprego, conforme observa-se no trecho que segue do V. Acórdão relatado pela Eminente Desembargadora Dalva Amélia de Oliveira, nos autos do processo n. 0001337-17.2010.5.01.0003, proferido pela 3ª Turma do TRT da 1ª Região em 21.3.2012.

“(…) A Lei n. 6.530/78, que regula a profissão de Corretor de Imóveis, e o Decreto n. 81.871/78, que a regulamenta, não estabelecem vedação alguma à existência de vínculo empregatício entre o corretor e uma Pessoa Jurídica, cujo objeto seja oferecer e comercializar imóveis, como no caso da ré (fls. 248 e 266) (...)”

No mesmo sentido segue a ementa de um julgado do TRT da 3ª Região.

“CORRETOR DE IMÓVEIS. CONTRATAÇÃO DE FORMA AUTÔNOMA. PRESENÇA DOS PRESSUPOSTOS DA RELAÇÃO DE EMPREGO. FRAUDE. Uma vez comprovada a presença dos pressupostos da relação de emprego, notadamente a não eventualidade e a subordinação jurídica, há que se reconhecer a nulidade do contrato de prestação de serviços autônomos firmado entre corretores de imóveis e a ré e, por conseguinte, o vínculo empregatício, não havendo óbice na Lei n. 6.530/78 para tanto.” (TRT 03ª R. — RO 156/2010-134-03-00.0 — Rel. Des. Marcelo Lamego Pertence — DJe 30.11.2010 — p. 106).

No mais, na obra do saudoso Amauri Mascaro do Nascimento — Curso de Direito do Trabalho — o doutrinador, ao tratar das profissões regulamentadas dispõe:

“As regulamentações profissionais em sua grande maioria dão normas de exercício da atividade profissional. Aplicam-se como exigências legais para que alguém possa ter a profissão a que se referem. Assim, são válidas para trabalhadores autônomos. No entanto, quando estes profissionais exercem suas atividades mediante subordinação, continuamente, e como assalariados, sendo empregados, aplicam-se-lhes as mesmas normas, desde que compatíveis, mais os direitos gerais de proteção a todo o empregado.”⁽¹⁾

Assim, no momento da configuração da natureza jurídica de um determinado profissional, deve-se considerar o princípio da primazia da realidade para que se possa enquadrar o profissional como autônomo ou como empregado, aplicando-se, neste último caso, a CLT, não sendo a simples assinatura de um contrato que determinará se um corretor é autônomo ou empregado, mas sim a realidade dos fatos.

Nesse sentido, já decidiu a 5ª Turma do C. TST:

“VÍNCULO DE EMPREGO. CARACTERIZAÇÃO. A circunstância de que a profissão de corretor de imóveis possa ser exercida de forma autônoma não é condição jurídica que impeça o reconhecimento de vínculo de emprego, uma vez comprovados, como se dá na presente demanda, os seus elementos fático-jurídicos essenciais, inscritos nos arts. 2º e 3º, da CLT. Não conhecido.” (PROCESSO: RR — 10800-69.2006.5.17.0005. Data de Julgamento: 1º.9.2010. Relator Ministro Emmanoel Pereira, 5ª Turma, Data de Publicação: DEJT 10.9.10).

Portanto, a Lei n. 6.530, de 12 de maio de 1978, é de suma importância para os corretores e profissionais que cuidam das peculiaridades da profis-

(1) NASCIMENTO. Amauri Mascaro. *Curso de Direito do Trabalho*. 27. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. p. 975.

são por questões administrativas e éticas, porém nunca desconsiderando a verdade real, já que poderemos ter outros institutos legais aplicáveis ao profissional, inclusive a CLT — Consolidação das Leis do Trabalho —, que não é obstáculo para aplicações éticas trazidas na referida lei.

Um exemplo similar da possibilidade do vínculo de emprego a profissionais inscritos em órgãos de classe é a profissão dos advogados, sendo que estes também devem ser inscritos em seu órgão de classe, a Ordem dos Advogados do Brasil, sujeitam-se a legislação ética, qual seja, a Lei n. 8.906/94, e também podem ser profissionais autônomos ou empregados celetistas conforme os requisitos contidos na CLT.

1.2. DA INSCRIÇÃO NO CONSELHO DE CLASSE — CRECI

A profissão de corretor de imóveis é fiscalizada por um órgão de classe que é uma autarquia, qual seja, o CRECI — Conselho Regional dos Corretores de Imóveis. Tal entidade de classe inscreve os profissionais em seus quadros, após estes preencherem certos requisitos, como a conclusão de curso técnico na área.

Neste item o que se discute é a possibilidade do labor como corretor de imóveis sem o respectivo registro no órgão de classe e as consequências quanto as verbas decorrentes deste contrato.

Primeiramente é importante mencionar que defendemos a tese de que a profissão de corretor de imóveis perante a sua importância atual na sociedade deve realmente ser fiscalizada e seus membros inscritos em órgão de classe para evitar pessoal desqualificado, sem o mínimo conhecimento técnico, o que poderia causar inúmeros problemas nas relações de consumo e contratuais.

Nota-se que a compra de um imóvel, na grande maioria das vezes, retrata a realização de um sonho para o adquirente, tornando fundamental a importância da profissão do corretor de imóveis, devendo tal profissional, ao nosso ver, ser inscrito no seu órgão de classe, após estudos específicos de formação.

Contudo, sabemos que muito embora o profissional deva ser inscrito no órgão de classe como determina a lei, existem no mercado inúmeros pseudos “corretores de imóveis”, exercendo a profissão sem o registro no órgão competente, mesmo com a árdua e atuante fiscalização do órgão de classe.

Estes “profissionais” (não inscritos no CRECI) muitas vezes comercializam imóveis, firmam locações, administram e geram bens, desrespeitando a legislação, seja de forma autônoma ou com vínculo de emprego, dispensando

muitas vezes sua força de trabalho para uma imobiliária e/ou construtora. Em virtude disso, realizamos a seguinte indagação: Por ter infringido a lei, trabalhando sem registro, o “pseudo corretor” exerceu ilegalmente a profissão e por tal razão seu contrato é nulo e indevida qualquer verba? Ou, embora ausente o registro no órgão de classe, este profissional dispôs de sua força de trabalho e mesmo ocorrendo falta de ética ou eventual contravenção, será resguardado a ele direitos mínimos trabalhistas e/ou contratuais?

Na jurisprudência e doutrina atual encontram-se as duas teses defendidas. Há aqueles que defendam a nulidade total do contrato, além de eventuais penalidades penais e/ou administrativas, enquadrando o trabalho como ilícito, e outros que defendam o pagamento de honorários ou direitos trabalhistas independentemente de penalidades éticas ou penais, podendo ser realizado o “trabalho proibido”.

Da mesma forma que a corrente majoritária, defendemos a tese de que mesmo havendo infrações administrativas ou penais, se a força de trabalho foi despendida, seja de forma autônoma, ou como empregado, serão devidos os consectários deste labor, nada obstando, sendo os direitos reconhecidos judicialmente a expedição de ofícios pelo magistrado se assim entender aos órgãos de classe ou ao Ministério Público para verificação de qualquer irregularidade primando estes, os magistrados, pela boa ordem nas relações, contribuindo para aplicação das leis e fundados no seu livre poder de direção do processo.

Sobre a possibilidade de reconhecimento de vínculo de emprego, mesmo sem o registro no CRECI, pedimos licença para transcrever a ementa abaixo:

“VINCULO DE EMPREGO. CORRETOR / VENDEDOR DE IMÓVEIS. POSSIBILIDADE. É possível o vínculo de emprego entre o vendedor/corretor de imóveis com imobiliária desde que provados os requisitos do art. 3º da CLT, especialmente subordinação ao gerente da imobiliária e, **ainda mais, quando o vendedor de imóveis não possui registro no CRECI.** Vínculo de emprego reconhecido.” (Recurso Ordinário da 66ª Vara do Trabalho de São Paulo-SP. Processo TRT/SP n. 01158200806602003 — 15ª Turma). (Grifo nosso).

É importante mencionar, como discorrido em linhas anteriores, que vem sendo admitido o vínculo de emprego daquele corretor que não possui inscrição no órgão de classe, porém parte da jurisprudência, como a descrita em seguida, deixa consignado que a reclamada deve anotar a CTPS como “vendedor”, porque não há como, em tese, registrá-lo como corretor de imóveis por não ser inscrito no CRECI. Assim sendo, pedimos licença para transcrever trecho de acórdão que se posicionou desta forma.

“(…) Fato inexorável é que a Reclamante não poderia formalizar qualquer negociação que não fosse pela Reclamada, já que não possuía CRECI. Portanto e por óbvio, a Reclamante atuava na intermediação de vendas de imóveis da Reclamada, não podendo ser enquadrada como corretora de imóveis autônoma.