

## A RELAÇÃO DE TRABALHO DO CORRETOR DE IMÓVEIS THE LABOR RELATIONSHIP OF ESTATE AGENT

*Marco Antônio César Villatore \**

*Daniel Smiguel de Masi \*\**

**Resumo:** O presente trabalho visa a estudar particularidades das relações trabalhistas existentes na profissão do corretor de imóveis, avaliando divergências entre a teoria jurídica e a jurisprudência consolidada no Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região e no Tribunal Superior do Trabalho, bem como as alterações promovidas pela Reforma Trabalhista. A metodologia utilizada é a lógico-dedutiva e focalizada na apresentação e contextualização dessa forma contratual, e posteriormente da análise qualitativa de casos paradigmáticos do TRT9. Com o objetivo de delimitar e apontar parâmetros que mitiguem a insegurança jurídica existente nesta relação, analisou-se os principais princípios jurídicos que regem esta relação, os elementos componentes do trabalhador autônomo e suas formas contratuais, indicando qual o entendimento da doutrina estudada acerca do assunto, em seguida aprofunda-se sobre a relação de emprego e como é sua aplicação no judiciário brasileiro, bem como o entendimento das juristas citados. De notória relevância o estudo sobre as mudanças trazidas pela reforma trabalhista à situação do trabalhador autônomo tendo em vista a alteração do Art. 442-B, destarte há a análise desta alteração promovida em conjunto a Lei nº 6.530 de 1978, que regulamenta a categoria dos corretores de imóveis. Por fim, procede-se à análise de legislações similares a lei dos corretores de imóveis, bem como de julgados recentes sobre o assunto para demonstrar os parâmetros pelos quais o Tribunal Regional da Nona Região julga os casos referentes à categoria estudada. Da pesquisa concluiu-se: i) do estudo das jurisprudências verificou-se a possibilidade da empresa em delimitar alguns requisitos ao corretor de imóveis, desde que somente relacionados à melhora da relação do trabalhador e da empresa com o cliente, não devendo integrar tais exigências às rotinas e aos funcionamentos diários da Corretora; ii) ressalta-se que mesmo diante de um acordo correto do contrato e de seus requisitos, devem ser respeitados os parâmetros estabelecidos ao se firmar uma relação autônoma.; iii) não há a necessidade de se estabelecer um contrato exclusivo, na modalidade autônoma, sendo possível o estabelecimento de um vínculo empregatício, alterando a delegação do nível de exigência de algumas funções; iv) caso opte por firmar o contrato de associação específica, a empresa deverá respeitar a autonomia do corretor, permitindo a liberalidade na definição de como realizar a função, não sendo possível a influência da empresa ou demandar condutas diversas das permitidas nos contratos regidos na esfera cível.

---

\* Advogado. Pós-Doutor pela Università degli Studi di Roma II, “Tor Vergata”; (2014). Doutor em Diritto del Lavoro, Sindacale e della Previdenza Sociale pela Università degli Studi di Roma, “La Sapienza”; (2001), revalidado pela Universidade Federal de Santa Catarina. Mestre em Direito pela Pontifícia Universidade Católica de São Paulo (1998). Professor Titular do Programa de Pós-Graduação em Direito na Pontifícia Universidade Católica do Paraná (PPGD/PUCPR). Coordenador do Curso de Especialização em Direito do Trabalho da Pontifícia Universidade Católica do Paraná. Presidente do Instituto brasileiro de Ciências Jurídicas e Sociais (IBCJS). Professor Adjunto III da Universidade Federal de Santa Catarina. Membro do Centro de Letras do Paraná. Acadêmico da cadeira número 73 da Academia brasileira de Direito do Trabalho. Professor do UNINTER. Diretor Cultural, Ex-Diretor Administrativo e Ex-Conselheiro Geral do Instituto dos Advogados do Paraná.

\*\*Graduado em Direito da Pontifícia Universidade Católica do Paraná

**Palavras-chave:** Corretor de imóveis; Reforma trabalhista; Relação de emprego. Trabalhador autônomo. Relação de trabalho.

**Abstract:** This study aims to study the particularities of labor relations existing in the real estate profession, assessing differences between legal theory and consolidated jurisprudence in the Regional Court of the 9th Region and in the Superior Labor Court, as well as the changes promoted by the Labor Reform. In order to delimit and point out parameters that mitigate the legal uncertainty in this relationship. In order to obtain this objective, we analyzed the main legal principles that govern this relationship, the component elements of the autonomous worker and their contractual forms, indicating the understanding of the doctrine studied about the subject, then deepens about the employment relationship and how it is its application in the Brazilian judiciary, as well as the understanding of the jurists cited. Of noteworthy relevance is the study on the changes brought by the labor reform to the situation of the self-employed worker, in view of the amendment of Article 442-B, so there is the analysis of this amendment promoted jointly by Law 6,530 of 19778, which regulates the category of brokers of real estate. Finally, we analyze legislation similar to the law of realtors, as well as recent judgments on the subject to demonstrate the parameters by which the Regional Court of the Ninth Region judges the cases referring to the category studied. The research concluded: i) the study of jurisprudence verified the possibility of the company to delimit some requirements to the realtor, since only related to the improvement of the relationship of the worker and the company with the client, and should not integrate such requirements to the daily routines and operations of the Brokerage House; ii) It should be emphasized that even in the case of a correct agreement of the contract and its requirements, the parameters established when establishing an autonomous relationship must be respected ; iii) there is no need to establish an exclusive contract in the autonomous modality, being possible to establish an employment relationship, thus altering the delegation of the level of requirement of some functions; iv) If it chooses to sign the specific association contract, the company must respect the autonomy of the broker, allowing the liberality in the definition of how to perform the function, not being possible the influence of the company or demanding behaviors other than those allowed in contracts governed by the sphere the civil court.

**Keywords:** Realtor. Labor reform. Employment relationship. Freelancer. Work relationship.

## 1 INTRODUÇÃO

O corretor de imóveis, conforme define a Lei 6.530 de 1978, em seu Artigo 3º, é o trabalhador que realiza a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo opinar com relação à comercialização imobiliária. O atual mercado imobiliário representa uma grande participação da população, por reger sob todas as transações imobiliárias, ainda, conforme estudo extraído do site do governo federal<sup>1</sup>, este segmento da economia representou, no ano de 2014, 9% do Produto Interno Bruto nacional. Ainda, em que pese a crise econômica e política por que passa o país, nos últimos anos, o mercado imobiliário possui prospectos de crescimento em

---

<sup>1</sup> BRASIL, Ministério da economia e emprego, Mercado imobiliário deve fechar 2014 com 9% do PIB. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2014/12/mercado-imobiliario-deve-fechar-2014-com-9-do-pib>>. Acesso em: 07/06/2018.

10% para o ano de 2018, conforme a declaração de representante da Câmara Brasileira da Indústria da Construção veiculados no site da revista Exame<sup>2</sup>.

Além da representação econômica, a categoria dos autônomos, principal modalidade trabalhista a que os corretores de imóveis se vinculam, é de grande relevância, porque, segundo Maurício Godinho Delgado, tem grande generalidade, extensão e importância socio-jurídica atualmente<sup>3</sup>. Importante a ressalva de que a lei dos corretores de imóveis não obriga a estes se relacionarem com as corretoras sob a égide de trabalhador autônomo, possibilitando a relação com vínculo de emprego entre as partes.

A presença da categoria, no judiciário trabalhista, também é de grande relevância. Ocorre que, para o atendimento do corretor de imóveis aos clientes das empresas, apesar de celebração de contrato de associação específica (modalidade autônoma), elas exigem do trabalhador que siga algumas diretrizes, a fim de garantir o bom atendimento e a imagem da própria empresa.

Nesta situação, incorre uma problemática: se tal situação acaba por viciar o contrato autônomo e ocasiona o vínculo empregatício da corretora com o corretor. Para isso, deve-se analisar até que ponto tais exigências chegam, e, também, a participação do trabalhador no risco do negócio, na administração interna, e se este está inserido hierarquicamente na empresa, ou se é compreendida nessa relação a presença dos elementos fático-jurídicos que demonstram a relação de emprego.

Relevante à discussão a Lei 13.467 de 2017, que promoveu a maior alteração à Consolidação da Leis Trabalhistas desde sua aprovação. Dessas alterações ao tema estudado, destaca-se a realizada no Artigo 442-B, que rege a relação do trabalhador autônomo, e a sua principal alteração é a permissão de se celebrar contrato de trabalhador autônomo com exclusividade.

Com a publicação da Medida Provisória 808, de 2017, ocorreu nova alteração da legislação trabalhista regulamentadora da categoria autônoma, sendo, então, vedada a celebração de cláusula de exclusividade, bem como a criação de garantias ao trabalhador autônomo e ao tomador do serviço. Como não houve manifestação por parte do Poder Legislativo brasileiro de

---

<sup>2</sup> MELLO, Gabriela, Mercado imobiliário brasileiro pode crescer 10% em 2018. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/economia/mercado-imobiliario-brasileiro-pode-crescer-10-em-2018/>>. Acesso em: 07/06/2018.

<sup>3</sup> DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 358

recepção a Medida Provisória, esta caducou no dia 23 de abril de 2018, perdendo sua validade, retornando a CLT ao seu texto original, redigido pela Lei 13.467 de 2017.

Com isso, faz-se necessária a análise de como esse texto irá se relacionar com o elencado na Lei dos corretores de imóveis, tendo em vista a expressa possibilidade advinda do texto legal em permitir ao trabalhador da categoria associar-se a diferentes corretoras imobiliárias.

Com o objetivo de delimitar e apontar parâmetros que mitiguem a insegurança jurídica existente nesta relação, que será demonstrada neste trabalho, analisou-se como essa relação é excluída do ordenamento jurídico. Realizou-se, em um primeiro momento, a análise dos principais princípios que influenciam e regem essa relação. Após, analisaram-se os elementos componentes do trabalhador autônomo e suas formas contratuais, indicando qual o entendimento da doutrina estudada acerca do assunto e como ela interage com as principais modalidades contratuais. Em seguida, verificou-se como a relação de emprego é aplicada no judiciário brasileiro, bem como o entendimento da doutrina. Ademais, adentrou-se no estudo da Lei dos Corretores de Imóveis sobre a relação com as mudanças realizadas na reforma trabalhista de 2017, tendo em vista a alteração do Art. 442-B. Também, a análise dessa alteração promovida em conjunto a Lei 6.530/1978 para, ao final, realizar-se o estudo de casos do Tribunal Regional do Trabalho da Nona Região e da legislação, com o objetivo de demonstrar os parâmetros atuais.

## **2 PRINCÍPIOS DO DIREITO DO TRABALHO QUE INFLUENCIAM A RELAÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS**

O Direito do Trabalho é regido por uma gama diversa de princípios e, sendo em sua maioria, específicos da esfera trabalhista, porém faz uso, também, de princípios oriundos da esfera civilista, tendo por consideração sua pertinência em razão de sua natureza branda.

Dos princípios gerais que regem as relações entre trabalhador e empregador, pode-se destacar o clássico princípio do *pacta sunt servanda*, que, conforme define Maurício Godinho Delgado<sup>4</sup>, refere-se à imutabilidade contratual durante sua vigência. Entretanto, em razão de sua demasiada intensidade, houve uma adequação desse princípio civilista<sup>5</sup> à esfera trabalhista, que, segundo o doutrinador, criou o princípio da inalterabilidade contratual lesiva. Com tal princípio, não fica impossibilitada a alteração contratual como um todo, mas somente a que irá lesar o

---

<sup>4</sup> DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 196.

<sup>5</sup> AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Contratos Inominados ou Atípicos e Negócio Fiduciário**. Belém: Cejup, 1988. p.87

trabalhador, tido como parte hipossuficiente na relação justralhista.<sup>6</sup> Aplica-se, também, à esfera trabalhista o princípio da boa-fé e o princípio da razoabilidade, devendo, estes, ser tomados como base para a análise da conduta das partes.<sup>7</sup>

Outro princípio que merece destaque é o princípio da proteção, informando que se estrutura o Direito do Trabalho em uma teia de proteção ao obreiro<sup>8</sup>, com a finalidade de atenuar o desequilíbrio entre as partes, conforme define Maurício Godinho Delgado<sup>9</sup>. O autor<sup>10</sup> se refere ao princípio da norma mais favorável, que define que se deve fazer uso da norma mais favorável em três situações: ao se elaborar a regra, em conflito de normas e na interpretação destas, criando uma dimensão tríplice no Direito do Trabalho: a dimensão informadora, interpretativa/normativa e hierarquizante.

Relevante ao plano destacar o princípio da indisponibilidade dos direitos trabalhistas, que, conforme define Delgado<sup>11</sup>, é da irrenunciabilidade dos direitos trabalhistas, sendo impossível ao trabalhador abdicar, por exemplo, do recebimento do salário.<sup>12</sup>

De suma importância à relação laboral de corretagem o princípio da primazia da realidade sobre a forma. Tal dispositivo jurídico dita que nas relações trabalhistas, ao se analisar o caso concreto, é necessário que se priorizem os fatos ocorridos, ante à manifestação formal e documental das partes.<sup>13</sup>

Este princípio tem grande validade à situação estudada, ora que em sua grande maioria, em que pesem formalmente estarem as relações laborais do corretor com a corretora estejam em concordância ao estipulado legalmente. A se analisar a prática concreta efetivada ao longo da prestação de serviço, percebe-se a presença da relação empregatícia entre as partes. Deste modo, em razão do princípio acima destacado, há de se entender pela caracterização do vínculo empregatício entre as partes.

---

<sup>6</sup> ROITTA, Mariza. FERMENTÃO, Cleide Aparecida Gomes Rodrigues. O pacta sunt servanda - cláusula rebus sic stantibus e o equilíbrio das relações contratuais na atualidade. **Revista Jurídica Cesumar**, v. 8, n. 1, p. 193-218, jan./jun. 2008.

<sup>7</sup> LEAL, Larissa Maria de Moraes. Aplicação dos princípios da dignidade da pessoa humana e boa-fé nas relações de trabalho – As interfaces entre a tutela geral das relações de trabalho e os direitos subjetivos individuais dos trabalhadores. **Revista Jurídica da Presidência**. Brasília, v. 8, n. 82, p.84-99, dez./jan., 2007.

<sup>8</sup> CREPALDI, Joaquim Donizeti. **O princípio de proteção e a flexibilização do direito do trabalho**. São Paulo: LTr, 2004, p.67-68.

<sup>9</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 201

<sup>10</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 202

<sup>11</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 204 e 205.

<sup>12</sup> SILVA, Luiz de Pinho Pedreira da. **Principiologia do direito do trabalho**. 2. ed. São Paulo: LTr, 1999, p.53.

<sup>13</sup> ZENNI, Alessandro Severino Valer. **(Re)significação dos princípios de direito do trabalho**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2009, p.57.

### 3 PRINCIPAIS MODALIDADES CONTRATUAIS E O TRABALHADOR AUTÔNOMO

Maurício Godinho Delgado<sup>14</sup> define o trabalhador autônomo como toda a figura próxima à do empregado, sendo aquela que possui maior generalidade, extensão e importância sociojurídica no mundo contemporâneo. O doutrinador, ao trazer esta definição, procura demonstrar a grande amplitude que esse gênero empregatício possui, ainda possibilitando diferenciá-lo do trabalho vinculado ao empregador.

Tal modalidade prima em se diferenciar das relações empregatícias por não criar as características necessárias para se compreender o vínculo empregatício entre as partes, sendo sequer considerada relação de natureza trabalhista.<sup>15</sup>

Impera, para Delgado<sup>16</sup>, que a falta do elemento fático-jurídico de subordinação é considerada a essencial diferença entre as modalidades até então apresentadas, tendo em vista a independência entre as partes, que surge com a relação autônoma. Conforme defende o doutrinador, dos diversificados vínculos de trabalho autônomo existentes, afastam-se da figura técnico-jurídica da relação de emprego, essencialmente pela falta do elemento fático-jurídico da subordinação. Tal critério é o principal a ser analisado para verificar a presença do vínculo empregatício.

Importante destacar que a personalidade possui uma grande alteração ao se comparar às duas modalidades, ora que, como ensina Godinho<sup>17</sup>, na categoria autônoma o contrato poderá ser celebrado tanto por pessoas físicas, quanto por pessoas jurídicas, em ambos os polos. No trabalho autônomo há de ser regida pelos preceitos estabelecidos no Código Civil, com capítulo próprio a ser tratado para cada modalidade, tendo em vista não caracterizar a figura empregatícia da CLT.

Salienta-se a necessidade de tratar acerca do risco contratual, que será outro ponto que diferencia o trabalhador autônomo do celetista. O autônomo assume para si o risco do negócio, tendo em vista a independência que possui para exercê-la.

---

<sup>14</sup> DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 358.

<sup>15</sup> PESSOA, Flávia Moreira Guimarães. **Efetividade dos direitos fundamentais e o trabalhador autônomo economicamente dependente: uma proposta de tratamento jurídico**. Tese de doutorado. Universidade Federal da Bahia. Orientador: Prof. Dr. Rodolfo Mário Veiga Pamplona Filho, 2008, p.254-256.

<sup>16</sup> DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 358.

<sup>17</sup> DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016.. p. 359.

Insta observar que o risco contratual se deriva da relação entre as partes, não devendo interferir na definição da relação entre as partes, conforme destaca Maurício Godinho Delgado<sup>18</sup>, no contra-autônomo, o risco da prestação em desenvolvimento é do próprio prestador, sendo que este tende a assumir os riscos do labor. Esta situação terá somente efeito contratual, e não elemento constitutivo da relação, não sendo a cláusula concernente ao risco decisiva para a definição da natureza jurídica do pacto celebrado entre as partes.

Se ao trabalhador autônomo recai o risco do negócio, perde o empregador, nessas relações, o poder diretivo do empregador derivado do contrato de trabalho firmado com a figura do empregado.

Luiza Riva Sanseverino<sup>19</sup> define como poder diretivo “(...) de determinar as regras de caráter predominantemente técnico-organizativas que o trabalhador deve observar no cumprimento da obrigação”. A autora continua por definir que, com o exercício do poder diretivo, o empregador “destina às energias de trabalho” do empregado. Possui também o empregador o poder de regulamentar as regras gerais a serem observadas no estabelecimento em que ocorre o labor.

Entretanto, há caso (RO 30317-2015-003-09-00-5) em que os magistrados entendem não caracterizarem algumas diretrizes básicas exigidas pelo tomador do serviço o vínculo empregatício, tendo em vista que são situações derivadas do contrato de prestação de serviço em que a empresa pode exigir alguns padrões a serem seguidos para garantir o bom atendimento e sua imagem com o cliente.

Neste sentido, Vólia Bomfim Cassar<sup>20</sup> discorda dos ensinamentos de Maurício Godinho, ao entender que há casos em que ocorre a pessoalidade e até a subordinação, nos contratos autônomos, mesmo essa sendo em um grau baixo. A autora utiliza, como base para diferenciação, o fato de o empregado prestar o serviço sem sofrer risco do exercício da atividade.

Com relação ao risco do negócio, este recai exclusivamente ao empregador, pois conforme define Maurício Godinho Delgado<sup>21</sup>, ao tratar da Alteridade no contrato de trabalho doutrina que “(...) o empregador assume os riscos da empresa, do estabelecimento e do próprio

---

<sup>18</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 362.

<sup>19</sup> SANSEVERINO, Luiza Riva. **Curso de Direito do Trabalho**. São Paulo: Ltr, 1976. p. 207.

<sup>20</sup> CASSAR, Vólia Bomfim, **Direito do trabalho**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016. p. 276-277.

<sup>21</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 447.

contrato de trabalho e sua execução”, recaindo, então, exclusiva e completamente ao empregado o risco não só do negócio, mas também do contrato de trabalho.

O contrato de prestação de serviço se encontra definido no título VI, capítulo VII do Código Civil de 2002, surge a partir do *locatio operarum* do Direito romano, tendo por objeto uma prestação de fazer, definida pelo trabalho a ser exercido para atingir essa obrigação, conforme discorre Godinho<sup>22</sup>.

Para Caio Mário da Silva Pereira<sup>23</sup>, a prestação de serviço é uma modalidade contratual em que uma das partes (prestador) se obriga com outra (tomador) a fornecer a prestação de uma atividade, mediante remuneração. O contrato celebrado nesta modalidade, conforme especifica Maria Helena Diniz<sup>24</sup>, será considerado bilateral, oneroso, consensual, sem forma especial, lícito e individual. Importante destacar que o objeto da prestação de serviço não será o resultado final, e sim a força despendida para sua realização.

Há de se salientar que o contrato, via de regra, em concordância ao Artigo 605 do Código Civil, será personalíssimo, entretanto, segundo Maria Helena Diniz<sup>25</sup>, poderá ocorrer a cessão de direitos a terceiros, desde que haja a consensualidade entre as partes.

Outro ponto relevante ao contrato de prestação de serviço é a delimitação temporal estipulada no Artigo 598 do CC/2002, sendo que o contrato terá um termo máximo de 4 anos. Findo o prazo, independentemente da conclusão da obra, o contrato será encerrado.

No mesmo liame, o contrato de empreitada também é baseado no Direito romano, especialmente no conceito do *locatio operis*, conforme define Mauricio Godinho Delgado<sup>26</sup>, e tem por objetivo a entrega da obra concluída.

Maria Helena Diniz<sup>27</sup> define o contrato de empreitada como o contrato pelo qual um dos contraentes (empreiteiro) se obriga, sem subordinação ou dependência, a realizar, pessoalmente ou por meio de terceiro, certa obra para o outro (dono da obra ou comitente), com material próprio ou por este fornecido, mediante remuneração determinada ou proporcional ao trabalho executado.

---

<sup>22</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 360

<sup>23</sup> SILVA PEREIRA, Caio Mário, Instituições de direito civil. 3º vol. Rio de Janeiro, Forense, 1978. p. 333.

<sup>24</sup> DINIZ, Maria Helena, **Curso de direito civil brasileiro**, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32ª ed., São Paulo: Saraiva, 2016. p. 315 e 316.

<sup>25</sup> DINIZ, Maria Helena, **Curso de direito civil brasileiro**, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32ª ed., São Paulo: Saraiva, 2016. p. 317.

<sup>26</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 361.

<sup>27</sup> DINIZ, Maria Helena, **Curso de direito civil brasileiro**, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32ª ed., São Paulo: Saraiva, 2016. p. 325.



Aqui, o contrato de empreitada se difere do de prestação de serviço, sendo que será concluído somente com a entrega do objeto finalizado.<sup>28</sup>

Discorre, ainda, Maria Helena Diniz<sup>29</sup>, que o contrato será bilateral, comutativo, oneroso, consensual, indivisível e com possibilidade de execução sucessiva ou continuada. O empreiteiro terá de uma maior autonomia em comparação ao prestador, tendo em vista que o contrato objetiva somente a obra final, e não a prestação do serviço. O risco da obra recairá ante o empreiteiro, tendo em vista que este possui total autonomia em relação ao modo de realizar a obra. O contrato de empreitada pode, ainda, ser celebrado sob diversas modalidades, quais sejam: empreitada a preço fixo; empreitada por medida; empreitada de valor reajustável; empreitada por preço máximo e empreitada por preço de custo. Destaque-se a possibilidade de o contrato ser celebrado de modo que o empreiteiro assumira somente a obrigação de realizar o trabalho para a execução da obra, ou, em outros casos, além da realização da obra, o empreiteiro se obrigará a fornecer o material necessário para sua confecção.

Com isso, importante destacar as bases à ocorrência dos dois tipos básicos de contratos autônomos. Entretanto, para o corretor de imóveis, o contrato celebrado será diferente. Será a modalidade de associação específica, que será tratada em tópico próprio. O contrato de associação específica é um dos principais tópicos a ser tratado, tendo em vista que é a modalidade que deve reger o contrato entre a imobiliária e o corretor. Tal obrigação se encontra definida no parágrafo segundo, do artigo sexto, da Lei 6.530/1978, como:

§ 2º O corretor de imóveis pode associar-se a uma ou mais imobiliárias, mantendo sua autonomia profissional, sem qualquer outro vínculo, inclusive empregatício e previdenciário, **mediante contrato de associação específico**, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis ou, onde não houver sindicato instalado, registrado nas delegacias da Federação Nacional de Corretores de Imóveis. (Art. 6º, lei 6.530/78)

O parágrafo 3º do mesmo artigo define os elementos intrínsecos do contrato, deixando a encargo das partes decidirem as funções a serem desempenhadas, relacionadas à corretagem e à partilha do resultado, exigindo, somente, a assistência sindical.

---

<sup>28</sup> RODRIGUES, Pedro Nuno. **A modificação objetiva do contrato de empreitada de obras públicas: trabalhos a mais, trabalhos de suprimento de erros e omissões e a subsidiariedade dos fundamentos gerais** - Lisboa: Universidade Católica Editora, 2012, p.44.

<sup>29</sup> DINIZ, Maria Helena, **Curso de direito civil brasileiro**, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32ª ed., São Paulo: Saraiva, 2016. p. 326 e 327.

Com relação ao contrato de associação específica, pode-se determinar, em análise à lei, as seguintes características: como o estudo do contrato bilateral, que será proposto somente entre a corretora e o corretor, acarretando obrigações e deveres a ambos; o oneroso, que origina vantagens, mediante contraprestações recíprocas, aos contratantes, e a consensualidade, que requer a anuência expressa das partes, ora que possui a formalidade do registro no Sindicato.

Referente aos requisitos para a validade do contrato, como não há especificação na Lei dos Corretores de Imóveis, há de se considerar a aplicação, em sua maioria, da regra geral definida pelo Código Civil<sup>30</sup>, na qual o contrato possui, como requisitos à sua existência, os seguintes aspectos: duas partes distintas; capacidade civil das partes; aptidão dos contraentes para poder celebrar o contrato; licitude do objeto; possibilidade de existência do objeto; economicidade do objeto.

Com relação aos requisitos formais, é necessária uma ressalva, tendo-se em vista que, no contrato de associação específica, não se acompanhará a regra geral, pois, no artigo 6º, § 2º, da Lei 6.530/1978, é exigido o registro do contrato no Sindicato dos Corretores de Imóveis. Portanto, em razão do disposto no corpo legal, nesta modalidade, o contrato deve ser obrigatoriamente escrito, podendo ser celebrado por instrumento particular.

De suma importância salientar que essa modalidade contratual não substitui o vínculo empregatício entre as partes, e, deste modo, se presentes os requisitos à relação laborativa, há de ser desconsiderado o contrato de associação específica e aplicado o contrato de trabalho por tempo indeterminado. Esta ressalva se fundamenta no parágrafo 4º da Lei dos Corretores de Imóveis, que define a autonomia do corretor, entretanto, garantindo também a proteção trabalhista caso configurado os requisitos definidos no artigo 3º da CLT.

---

<sup>30</sup> SALOMÃO FILHO, Calixto. Função social do contrato: primeiras anotações. **Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro**, São Paulo, v. 42, n. 132, p. 7-24, 2003.

#### 4 RELAÇÃO DE TRABALHO E RELAÇÃO DE EMPREGO: DEFINIÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Mauricio Godinho Delgado<sup>31</sup> define contrato de trabalho como “o negócio jurídico expresso ou tácito mediante o qual uma pessoa natural se obriga perante pessoa natural, jurídica ou ente despersonalizado a uma prestação pessoal, não eventual, subordinada e onerosa de serviços”. Conforme define o ministro, é um contrato regido pelo direito privado, ora que os pactuantes (mesmo que seja o estado) estão agindo em interesse próprio, e também dos sujeitos que celebram o contrato, que são particulares, além disso, a própria relação versa sobre uma causa particular, qual seja, a prestação do serviço. Como descreve Mauricio Godinho Delgado<sup>32</sup>, será sinalagmático o contrato, tendo em vista a reciprocidade das obrigações entre as partes. Deve ser obrigatoriamente consensual, sendo que a consensualidade poderá ser expressa ou tácita.

Há, também, a exigência do *intuitu personae*, exigindo a personalidade ao exercer a função para a qual fora contratado. Importante ressaltar que esta característica impera somente ao trabalhador, sendo que a figura do empregador é fungível, a exemplo da sucessão trabalhista.<sup>33</sup> É um contrato de trato sucessivo, ou seja, terá sua execução realizada continuamente no tempo que perdurar o contrato. Com isso, também será um contrato de atividade, tendo por uma de suas obrigações centrais a prestação de fazer continuada.<sup>34</sup> O contrato será oneroso, ora que causa a ambas as partes obrigações economicamente palpáveis. Possui também a característica da alteridade, esta exclusiva ao empregador, que dita que o mesmo se encarga do risco e dos resultados da atividade.

Ainda, será complexo, sendo que o contrato de trabalho poderá se associar a outros tipos de contratos. Não só esse vínculo absoluto, podendo as partes negociar a continuação do pacto acessório após o término do principal.<sup>35</sup> Por fim, importante destacar os elementos jurídico-formais essenciais à formação do contrato de trabalho, quais sejam os mesmos derivados do Direito Civil, adaptados ao ramo justrabalhista, sendo essencial para a validade do contrato a presença desses elementos.

---

<sup>31</sup> DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 559.

<sup>32</sup> DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 559.

<sup>33</sup> VIANA, Márcio Túlil. Relações de trabalho e competência: esboço de alguns critérios. **Revista do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região**, Belo Horizonte, v.40, n.70 (supl. esp.), p.151-170, jul./dez.2004.

<sup>34</sup> ARAÚJO, Francisco Rossal de. A natureza jurídica da relação de trabalho: novas competências da Justiça do trabalho: Emenda constitucional n. 45/2004. **Revista eletrônica: acórdãos, sentenças, ementas, artigos e informações**, Porto Alegre, RS, v. 1, n. 2, p. 25-41, mar. 2005.

<sup>35</sup> SÜSSEKIND, Arnaldo. Da relação de trabalho. **Revista do TST**, Brasília, vol. 75, no 4, out/dez 2009.

Para se celebrar o contrato trabalhista, requer-se a capacidade das partes, ou seja, as partes necessitam poder realizar plenamente os atos da vida civil. Na figura do empregador, não há inovação, e segue a regra comum ao Direito Civil, entretanto, ao tratar do empregado, importante fazer uma ressalva, com relação aos obreiros maiores de 16 e menores de 18, que poderá exercer plenamente sem assistência alguns atos laborais (assinar o recibo do salário), porém, para a validade de alguns atos, existe o requisito de o jovem estar assistido por seu responsável (ao celebrar o contrato, ao assinar o termo de rescisão ou para requerer a expedição da CTPS). Há a exigência, para a validade do pacto trabalhista, da licitude do objeto, devendo o trabalho não compor um tipo legal penal.

Com relação ao contrato de trabalho, não há a exigência de uma forma específica, podendo ser celebrado, tanto de forma oral, quanto escrita, entretanto, há casos em que a lei exige uma forma específica. Conseqüentemente, nessas situações, caso não seja respeitada a forma, o contrato será considerado nulo. Por fim, ocorre o requisito da higidez, na manifestação da vontade, tendo a necessidade da ocorrência de livre e regular manifestação de vontade pelas partes.

No Direito do Trabalho, há certa ressalva a esse requisito, pois, ao se analisar o contrato de trabalho, resta claro que este se assemelha a um contrato de adesão, pois o empregador possui pouco poder de alteração ao teor do contrato. Levando em consideração o ponto de hipossuficiência do trabalhador, pode-se entender que sua manifestação de vontade não é plena.<sup>36</sup>

Tal fato não gera a nulidade automática do pacto laboral, pois, como ressalta Maurício Godinho Delgado<sup>37</sup>, devemos considerar que o Direito do Trabalho possui uma solução mais prática e ágil no caso de vício do consentimento, que seria a rescisão contratual por ato das partes, independentemente de prova de irregularidade na manifestação da vontade. A relação empregatícia é uma construção social moderna que regulamenta uma parte das relações de trabalho, mais especificamente as que se enquadram na definição do artigo 3º da CLT.

Para sua caracterização, é necessária a presença da figura do empregador e do empregado, definindo Amauri Mascaro Nascimento<sup>38</sup> que, “De acordo com o art.3º da CLT, considera-se empregado toda a pessoa física que prestar serviços de natureza não eventual a

---

<sup>36</sup> VIANA, Márcio Túlil. Relações de trabalho e competência: esboço de alguns critérios. **Revista do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região**, Belo Horizonte, v.40, n.70 (supl. esp.), p.151-170, jul./dez.2004

<sup>37</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 574.

<sup>38</sup> NASCIMENTO, Amauri Mascaro, **Curso de Direito do Trabalho**, 24ª edição, revista, atualizada e ampliada, Editora Saraiva, 2009. p. 611 e 612.

empregador, sob a dependência deste e mediante salário.”. Com isso, pode-se concluir que o empregador será o tomador do serviço, lembrando que este pode ser tanto a pessoa física quanto a jurídica.

Será necessária a caracterização dos elementos para a caracterização da figura do empregado. Tais elementos são considerados criações fático-jurídicas, tendo em vista que surgem a partir de situações fáticas e que possuem efeito comparativo no direito. Com isso, de grande importância o estudo desses elementos, sendo considerados basilares ao estudo do Direito Trabalhista. O elemento fático-jurídico do trabalho por pessoa-física exige que o trabalhador seja uma pessoa física. Ocorre em razão de os bens tutelados pelo Direito do Trabalho somente importarem à pessoa natural, não tendo proveito à pessoa jurídica, devendo o trabalhador, obrigatoriamente, sempre ser pessoa física. O elemento fático-jurídico personalidade se relaciona ao *intuitu personae* do contrato de trabalho, portanto ao exercer o trabalho, este sempre deverá ser feito com exclusividade.

O labor exercido pelo empregado deve ter caráter infungível.<sup>39</sup> Com isso, podemos concluir que o trabalhador, na relação empregatícia, não poderá ser substituído, mas esta regra não é absoluta, existindo casos de exceções em que é possível substituir o trabalhador. Um exemplo será quando o mesmo usufruir suas férias, podendo então ser substituído por outrem para exercer a mesma função. Importante destacar que, pelo caráter personalíssimo da obrigação, em eventual morte do trabalhador, esta não é transmitida aos herdeiros e sucessores. Destaque-se que a personalidade somente se aplica ao empregado, sendo que ao empregador há a possibilidade da sua fungibilidade, evidenciado por exemplo pela situação da sucessão trabalhista.<sup>40</sup>

Para a existência de uma relação empregatícia, há a necessidade da existência do elemento não eventualidade, para que este seja caracterizado, é necessário que o trabalho seja prestado com caráter de permanência, porém, existe grande divergência com relação ao que seria o trabalho não eventual. Por isso, foram criadas diferentes teorias para elucidar o tema. A teoria da descontinuidade determina que o trabalho continuado se caracteriza pela permanência ininterrupta no labor. Esta teoria foi rejeitada pela CLT, essencialmente em razão da expressão utilizada na norma, que não compatibiliza com a teoria.

---

<sup>39</sup> VIANA, Márcio Túlil. Relações de trabalho e competência: esboço de alguns critérios. **Revista do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região**, Belo Horizonte, v.40, n.70 (supl. esp.), p.151-170, jul./dez.2004

<sup>40</sup> VIANA, Márcio Túlil. Relações de trabalho e competência: esboço de alguns critérios. **Revista do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região**, Belo Horizonte, v.40, n.70 (supl. esp.), p.151-170, jul./dez.2004

Já a teoria do evento dita que configura o trabalhador eventual, como aquele contratado pela empresa para lidar com situações excepcionais e específicas. Tal teoria não se aplica unicamente, pois existem modalidades contratuais com vínculo empregatício que são baseadas em trabalhos eventuais, como seria a recente modalidade inserida a CLT do trabalho intermitente. A teoria da fixação jurídica ao tomador de serviço, define como eventual o trabalhador que não se fixa a uma fonte de trabalho, e que o empregado seria o fixo. Há a teoria dos fins do empreendimento. O trabalhador eventual será aquele que fora admitido para realizar tarefa diversa dos fins normais da empresa. Salienta-se que a tarefa deve ser esporádica e de curta duração.

Maurício Godinho Delgado<sup>41</sup> defende que o trabalho eventual, no presente, será definido por uma análise em que se leva, em consideração todas as teorias anteriormente elencadas, sendo que se criam os seguintes critérios para a caracterização do trabalho eventual: descontinuidade da prestação do trabalho; não fixação jurídica a uma única fonte de trabalho; curta duração do trabalho prestado; a natureza do trabalho tende a ser concernente a um evento certo, determinado e episódico; a natureza do trabalho tende a não corresponder à atividade fim do empreendimento. Com isso, a CLT, ao retratar, utilizou a expressão “serviço de natureza não eventual”, portanto, não somente se caracteriza um trabalho com um jornada diária ou semanal longa, mas sim o trabalho que continua rotineiramente com horários comuns e repetidos durante a vigência do contrato de trabalho. O elemento fático-jurídico da onerosidade decorre das obrigações e prestações com vantagem econômica por ambos os pactuantes do contrato de trabalho.<sup>42</sup> Ainda, para o estudo da caracterização deste elemento, é preciso uma análise em duas diferentes dimensões, no plano objetivo e no subjetivo. No plano objetivo, ela se manifesta pelo salário, que será a contraprestação do empregador pelo serviço prestado pelo empregado. Define Amauri Mascaro Nascimento<sup>43</sup> sobre a onerosidade:

Conclua-se, portanto, que a onerosidade implica na reciprocidade de ônus a que estão sujeitas as partes do contrato de trabalho, essenciais para a sua existência, tanto assim que, se o salário não for pago pelo empregador nas condições legais e contratuais e se o trabalhador não prestar a sua atividade nos termos em que deve fazê-lo, pode ser rescindido o contrato, pela inexistência mesma de requisito fundamental de seu desenvolvimento.

---

<sup>41</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 306.

<sup>42</sup> WANDERLEY, Maria do Perpetuo Socorro. A dignidade da pessoa humana nas relações de trabalho. **Revista do TST**, Brasília, vol. 75, no 3, jul/set 2009.

<sup>43</sup> NASCIMENTO, Amauri Mascaro, **Curso de Direito do Trabalho**, 24ª edição, revista, atualizada e ampliada, Editora Saraiva, 2009. p. 621.

No plano subjetivo, a onerosidade será manifestada pela vontade de contratar, conforme define Maurício Godinho Delgado<sup>44</sup> pelo *animus contrahendi*, ou seja, como as partes possuem interesse na celebração de contrato de trabalho, há de ser presumida a intenção econômica de ambas.

Entre os elementos fático-jurídicos da relação de emprego, o que possui maior destaque e relevância é o da subordinação. Isso se dá porque é a principal diferença da relação empregatícia a relação autônoma. Defende Dala Barba<sup>45</sup> que a subordinação é o guia para se realizar a divisão entre o empregado e o trabalhador autônomo. Conforme leciona Maurício Godinho Delgado<sup>46</sup>, “a desconstrução do contrato civil nos casos de trabalhadores autônomos, supõe a evidência da subordinação jurídica”. Tal dispositivo se caracteriza pelo aceite do empregado em realizar a atividade, referente ao contrato pactuado, conforme as diretrizes e ordens do empregador.

Esse instituto, ao ser analisado sob uma diretriz objetiva, atua ante à realização do trabalho e não à pessoa do trabalhador, ou seja, a análise da subordinação deverá ser sob o trabalho realizado e o nível de autonomia permitido pelo tomador de serviço.

Em contrapartida, o prisma subjetivo verifica a subordinação como acontecimento ante à pessoa do trabalhador, descrevendo uma dependência deste ao empregador. Ademais, em razão de não ser um parâmetro muito amplo, que acaba por não identificar a subordinação de trabalhadores intelectuais, por exemplo, e também por criar uma dependência do empregado ao empregador que transcende a relação de labor, tal concepção acaba por ter sido superada pelo ordenamento jurídico atual.

A subordinação classifica-se como um fenômeno jurídico que se origina da relação dos pactuantes dos contratos de emprego, sendo que um acolhe a diretriz estabelecida pelo outro.

Conforme ensina Delgado<sup>47</sup>, importante destacar as dimensões que compõem este elemento, quais sejam as dimensões clássicas (é a derivada do contrato de trabalho, em que o trabalhador se compromete a seguir as diretrizes do empregador), objetiva (se manifesta a partir da integração do empregado aos fins e objetivos da empresa) e estrutural (aquela que ocorre quando o trabalhador se encontra inserido na estrutura interna do empregador). Destaca-se que elas acabam

---

<sup>44</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 309.

<sup>45</sup> BARBA FILHO, Roberto Dala, **Reforma trabalhista & direito material do trabalho atualizada de acordo com a MP 808 de 14.11.2017**. Curitiba: Juruá, 2018. p. 49.

<sup>46</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 310.

<sup>47</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 313.

por se complementar na análise dos casos, permitindo que a subordinação se adapte mais facilmente às inovações trabalhistas.

Com isso, podemos concluir que a existência dos elementos fático-jurídicos componentes da relação de emprego são de suma importância ao Direito do Trabalho, e a diferenciação do tipo contratual ao que a pessoa se encontra. Essas diferenciações entre a relação de trabalho e de emprego são essenciais para o estudo do labor como corretor de imóveis, a sua definição ensejará em mudanças essenciais nos direitos, deveres e possibilidades de ambos os lados da relação.

Como exposto na introdução, o tratamento deste item parte da ideia de derrotabilidade ou excepcionalidade, especialmente na ótica de Neil MacCormick. Para tanto, na esteira do autor citado, é necessário ingressar no aspecto pragmático dos processos. Como se sabe, as partes, privadas ou públicas, devem provocar o Poder Judiciário para obter a tutela dos direitos por elas invocados. Porém, não basta que o autor demonstre, com provas e argumentos, que tem razão. O Estado de Direito confere àqueles contra quem se exerce a ação o direito de negar o que é alegado. Aos réus também se concede o direito de apresentar contraprovas e de contestar, por qualquer dos caminhos que a argumentação se mostra razoável, "a correção e a relevância dos fundamentos jurídicos que sustentam o pleito ou acusação contra eles".<sup>48</sup> Para realizar a análise das alegações e das provas, do direito e dos fatos, exige-se a figura de um juiz imparcial que presida o processo sob um ideal de dialeticidade, para que conclua e justifique os pontos em questão e decida. É nesse contexto que se insere a derrotabilidade.

MacCormick imputa a Hart e seu "The ascription of responsibility and rights"<sup>49</sup> sua inspiração para o tratamento do tema.<sup>50</sup> O ensaio, renegado pelo professor de Oxford, foi resgatado por outros juristas que revelaram a importância do tema para a discussão jurídica do final do século XX. Em síntese, a ideia da derrotabilidade está em reconhecer que existem condições "ordinariamente necessárias e presumivelmente suficientes para a validade ou solidez de arranjos jurídicos",<sup>51</sup> mas que esses arranjos podem ser afastados pela ocorrência de circunstâncias

---

<sup>48</sup> MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.310.

<sup>49</sup> HART, Herbert L. A. The ascription of responsibility and rights. In: RYLE, Gilbert; FLEW, Antony (Eds). **Proceedings of the Aristotelian Society**. Oxford: Blackwell, 1948-1949. v.49. p.171-194.

<sup>50</sup> O professor escocês reconhece que seu tratamento da derrotabilidade pode ser tomado como uma introdução ao tema, sem aprofundamentos no âmbito da lógica. Para uma análise neste segundo sentido, ver: SARTOR, Giovanni. Defeasibility in Legal Reasoning. In: BANKOWSKI, Zenon; WHITE, Ian; HAHN, Ulrike (Orgs). **Informatics and the foundations of legal reasoning**. Dordrecht: Kluwer Academic Press, 1985. p.119-167.

<sup>51</sup> MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.310-311.



anômalas.<sup>52</sup> Constatar a existência da derrotabilidade é reconhecer que situações jurídicas podem ter uma aparência de validade mas, no entanto, podem estar sujeitas a algum tipo de intervenção que as invalide.<sup>53</sup>

A forma mais simples de se demonstrar esse fenômeno é pelas hipóteses que MacCormick denomina de "derrotabilidade expressa": "alguém poderia pensar numa regra sobre um direito D, regra que expressamente prevê as condições positivas para atribuir D a uma pessoa apropriada, mas que também sujeita a concessão desse direito a algumas exceções ou ressalvas".<sup>54</sup> No Brasil, tem-se uma série de exemplos de derrotabilidade expressa, como as hipóteses que excepcionam a prática de ilícitos civis nas hipóteses de legítima defesa e exercício regular de direito – nos termos do artigo 188, I, do Código Civil. A legítima defesa e o exercício regular de direito, assim como o estado de necessidade, também são casos de exclusão de ilicitude no Direito Penal, e por isso valem como exemplos de derrotabilidade expressa também nesse âmbito. Pode-se acrescentar, ainda, as situações de modulação dos efeitos da decisão de inconstitucionalidade como casos expressos de derrotabilidade das decisões com efeitos vinculantes, no Brasil.

A compreensão da derrotabilidade expressa facilita a exposição, mas ela não é o caso mais interessante deste tema. Na verdade, a explicitação das exceções afasta justamente o que há de mais importante na presente discussão. Isso leva Neil MacCormick a estabelecer uma segunda categoria de derrotabilidade, ou *defeasibility*, a qual denomina de "implícita".<sup>55</sup> Esta categoria afeta todas as instâncias das instituições jurídicas, pois permite a identificação de exceções não previstas nas regras. É por isso que elas importam para o contexto deste item e para a prática a partir de precedentes.

Para MacCormick, "os princípios e os valores implícitos de tal sistema interagem com as disposições mais específicas encontradas nos textos legislativos ou nas *rationes* mais precisamente

---

<sup>52</sup> "Um exemplo de uso corrente é o de uma lei sobre testamento, escrita de maneira bastante estrita, que uma corte interpretou como inaplicável ao beneficiário após este ter atirado no testador, seu avô, para impedi-lo de alterar o testamento. A razão para isso foi que, mesmo em face dos termos categóricos da lei, a corte considerou correto limitar a aplicação da regra de modo a deferir a um princípio jurídico mais amplo, segundo o qual ninguém deve ser capaz de fundamentar um pleito jurídico em um fato que é resultado de sua própria torpeza, ou beneficiar-se de sua própria infração." MacCormick se refere, aqui, ao já comentado *Riggs v. Palmer*. (MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.311).

<sup>53</sup> "Em outras palavras, o arranjo (ou seja lá o que for) em questão é excepcionável (*defeasible*), e os eventos invalidantes provocam a exceção (*defeasance*)". (MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.311).

<sup>54</sup> MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.311-312.

<sup>55</sup> MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.313.

definidas dos precedentes".<sup>56</sup> Esses princípios são especialmente relevantes no momento em que as decisões são tomadas, pois integram a fundamentação dos atos judiciais. Sendo assim, a derrotabilidade implícita costuma ser exercida e verificada nos atos do Poder Judiciário. Na prática, são os tribunais que constroem hipóteses implícitas de aplicação ou de afastamento das regras – e o fazem com recurso aos princípios, valores, e outros parâmetros de interpretação. Isto leva MacCormick a afirmar que sempre "há o risco de que aquilo que está expresso no Direito possa ser superado por alguma condição não-expressa que possa implicitamente sobrepujar o que está expresso, dados os princípios ou valores em jogo".<sup>57</sup>

Uma regra cuja derrotabilidade é facilmente demonstrada é a do art. 3.º, do Código Civil de 2002. O dispositivo prevê que “são absolutamente incapazes de exercer pessoalmente os atos da vida civil os menores de 16 (dezesseis) anos”. Apesar da regra não prever qualquer exceção, é reconhecido o fato de que menores de 16 anos podem praticar atos que surtem efeitos jurídicos, especialmente quando têm o condão de concretizar situações jurídicas existenciais.<sup>58</sup> Note-se, porém, que essas exceções sempre têm alguma relação com outro fundamento jurídico, na maior parte das vezes ligado a princípios ou valores que perpassam o ordenamento. No exemplo acima, trata-se da dignidade da pessoa humana. Há que se ter, assim, uma intermediação da excepcionalidade com a argumentação desenvolvida pelas partes e pelo magistrado.

A derrotabilidade implícita tem relação direta, portanto, com o caráter argumentativo e interpretativo do Direito. Só há sentido falar nessa hipótese de excepcionalidade ao se constatar o esgotamento da técnica dos enunciados normativos<sup>59</sup> e a insegurança no que toca à

---

<sup>56</sup> A versão original da obra citada, assim como sua tradução, incluem no texto acima a qualificação de "vinculante" ("*binding*") aos precedentes. No entanto, a expressão foi deliberadamente deixada de lado, no contexto acima, para evitar confusão com o que se entende por vinculante na própria tese. Como será exposto mais adiante, para MacCormick, os precedentes vinculantes podem ser excepcionados por meio da argumentação. Como o Brasil adotou a noção de decisões e súmulas vinculantes, essa classificação não se aplica. (MACCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.313).

<sup>57</sup> MACCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.313.

<sup>58</sup> “Eventualmente, porém, os atos praticados pelos menores de 16 anos (inciso I, art. 3.º, do Código Civil) podem surtir efeitos jurídicos, quando disserem respeito à concretização de situações jurídicas existenciais, se o incapaz demonstra discernimento suficiente para tanto. Exemplo interessante pode ser lembrado com a declaração de vontade do menor para fins de adoção, valendo lembrar, inclusive, no que tange aos maiores de 12 anos de idade, que a própria legislação (CC, art. 1.621) exige a sua expressa concordância para o deferimento da colocação em família substituta”. (FARIAS, Christiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil**: parte geral e LINDB. 12.ed. Salvador: Juspodivm, 2014. v.1. p.312).

<sup>59</sup> “A atual visão sobre a *defeasibility* conecta-se a uma visão relacionada sobre o problema onipresente da formulação ou articulação do Direito (*law*). O problema é, sob um aspecto, dos limites à acuidade ou ao esgotamento nas formulações do Direito (*law*), e, sob outro aspecto, da confiabilidade das inferências derivadas das afirmações expressas por meio das quais o Direito é formulado. O Direito (*law*) precisa ser formulado em termos gerais, mas as condições genericamente formuladas são sempre capazes de omitir referência a algum elemento que pode se tornar o

previsibilidade das decisões judiciais em casos difíceis.<sup>60</sup> De qualquer modo, cabe também a ressalva de que o ônus de demonstrar a derrotabilidade é da parte interessada em afastar a incidência da norma ou de um determinado entendimento dos tribunais.<sup>61</sup> Seja pelas provas, seja pelos argumentos, a parte que pretende afastar a incidência de uma regra deve formular o problema e, por meio de argumentos compatíveis com o ordenamento jurídico, demonstrar que outra resposta é possível. A exceção implícita se constata no momento em que o Poder Judiciário – e não o Legislativo – frustra as expectativas de previsibilidade a respeito de um determinado direito. Repita-se, portanto, que a derrotabilidade implícita é matéria que depende diretamente da formulação dos argumentos jurídicos dos tribunais.

A complexidade da teoria da derrotabilidade não se reflete na prática. Admitir que a derrotabilidade pode ser constatada nas regras e nos precedentes e que este fenômeno decorre da garantia constitucional do contraditório e da ampla defesa implica dizer que as partes têm o direito de, constatando a existência de um precedente contrário à tese que defendem, argumentar e requerer o afastamento da decisão ao caso em tela. Este pedido tem como fundamento o art. 489, § 1.º, inc. VI, que exige do magistrado que pretende julgar de forma contrária a um precedente o seguinte recurso argumentativo: “demonstrar a existência de distinção no caso em julgamento ou a superação do entendimento”.

Constatada a existência de precedente que pode ser aplicado ao caso, portanto, cabe ao magistrado exercer seu dever de contraditório e ampla defesa e oportunizar às partes que se manifestem a respeito da decisão. Evidentemente, uma das partes poderá requerer a aplicação do entendimento, o que é relativamente simples, do ponto de vista argumentativo. Por outro lado, a outra parte terá o ônus de demonstrar que os casos – do precedente e o atual – são faticamente distintos ou que o entendimento firmado pelos tribunais superiores pode ser juridicamente superado. Ou seja, a parte que pretende afastar a incidência do precedente pode seguir dois caminhos: pelos fatos, é possível distinguir os casos e argumentar que a solução de um não deve

---

fato operativo-chave num dado caso". (MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.315-316).

<sup>60</sup> MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.321.

<sup>61</sup> "Seria absurdo se uma parte, confiando nas condições expressamente previstas (mesmo que apenas presumíveis) das regras presentes numa lei, num precedente ou em ambos, tivesse o ônus de primeiro imaginar e então de expressamente refutar todas as condições possivelmente excepcionadoras (*defeating*) que poderiam tornar sua pretensão inoperante. O ônus precisa recair sobre alguma outra parte interessada, ou algum agente público, para levantar uma contestação efetiva e relevante". (MacCORMICK, Neil. **Retórica e o estado de direito**. São Paulo: Elsevier, 2008. p.316-317).

ser a solução do outro; o outro caminho é a crítica da decisão e dos fundamentos invocados no precedente, demonstrando que uma decisão melhor é possível. Assim, o elemento final do conceito de efeito vinculante, acima exposto, pode ser compreendido.

Evidentemente, a parte que se encontra do lado contrário ao do precedente tem menores chances de ter um julgamento a seu favor. Isto não quer dizer, porém, que essa possibilidade não existe. A existência do precedente deve ser considerada para a realização de acordos, para a não interposição de recursos e até mesmo para o reconhecimento da procedência do pedido, a depender da situação jurídica processual. No entanto, este precedente não pode ser tomado como fundamento para negar o direito fundamental de influenciar a tomada de decisão. Justamente por isso, o contraditório e a ampla defesa devem ser garantidos antes de se aplicar um precedente. O objetivo dessa manifestação deve ser, repita-se, o de diferenciar o caso ou de demonstrar a possibilidade de superação do entendimento firmado pelos tribunais.

## 5 A LEI DOS CORRETORES DE IMÓVEIS E A REFORMA TRABALHISTA

A corretagem de imóveis é regida pela Lei 6.530/1978, O artigo 3º do texto legal traz a definição do enquadramento do trabalhador à categoria estudada, possuindo a seguinte transcrição:

Art. 3º Compete ao Corretor de Imóveis exercer a intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo, ainda, opinar quanto à comercialização imobiliária.

Parágrafo único. As atribuições constantes deste artigo poderão ser exercidas, também, por pessoa jurídica inscrita nos termos desta lei

Pode-se concluir a permissibilidade da existência da pessoa do corretor de imóvel figurada em Pessoa Jurídica.<sup>62</sup> Importante salientar que este texto normativo sofreu relevante alteração em 2015, quando da promulgação da Lei 13.097, que acrescentou 3 parágrafos ao seu artigo 6º. Estas alterações acabaram por definir que o corretor de imóveis poderá exercer seu trabalho sob contrato autônomo, entendimento até então não definido, porém reconhecido pela jurisprudência e doutrina.<sup>63</sup>

---

<sup>62</sup> RAPOSO, Alexandre. **Situações jurídicas da profissão de corretor de imóveis**. 1.ed. São Paulo: Editora Imobiliária, 1995, p.67.

<sup>63</sup> RAPOSO, Alexandre. **Situações jurídicas da profissão de corretor de imóveis**. 1.ed. São Paulo: Editora Imobiliária, 1995, p.72.

Teve grande cautela o legislador, no parágrafo quarto, ao garantir a autonomia e definir que caso esta seja suprimida há de se reconhecer de fato a relação empregatícia, ao realizar a seguinte ressalva:

§ 4º O contrato de associação não implica troca de serviços, pagamentos ou remunerações entre a imobiliária e o corretor de imóveis associado, **desde que não configurados os elementos caracterizadores do vínculo empregatício previstos no art. 3º da Consolidação das Leis do Trabalho - CLT**, aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452 de 1º de maio de 1943. (grifo próprio)

Com isso, pode-se destacar que o corretor, com as alterações promovidas em 2015, passou a ter uma segurança jurídica maior, a partir do momento em que está expresso na lei os moldes ao qual será regida sua relação laboral.

A fim de destacar a relevância desta alteração legal, podemos destacar a Lei 12.592/2012, que rege a relação entre cabeleireiros e salões de beleza.<sup>64</sup> Na legislação supra, resta definido somente a caracterização do vínculo empregatício caso seja inexistente ou descumprido o contrato celebrado entre as partes, portanto, pode-se verificar a importância da alteração promovida há três anos para a defesa dos valores que regem a justiça do trabalho na relação corretor - imobiliária.<sup>65</sup>

Por fim, há de se destacar a previsão do contrato autônomo no parágrafo segundo da Lei 6.530/1978, o que define poder o corretor associar-se a uma ou mais imobiliárias, sem resultar vínculo algum com as mesmas, desde que mantida sua autonomia. Ressaltando-se que o contrato será firmado por meio de um contrato de associação específica, que deverá ser registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis.<sup>66</sup>

Insta salientar a relação deste parágrafo com o Artigo 442-B da CLT, ora que, em razão da Medida Provisória 808/2017, não existe conflito, e o artigo da CLT enfatiza a possibilidade do trabalhador autônomo de celebrar diferentes contratos com diversos tomadores de serviço, e ainda

---

<sup>64</sup> MANRICH, Nelson. Empregabilidade, ocupação e novas formas de trabalho. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. V.100, p.103-119. Jan/dez. 2005.

<sup>65</sup> LEITE, Felipe Laragnoit de Cillo. **Boom imobiliário e treinamento de corretores de imóveis no Brasil: um estudo de caso de uma empresa líder do setor**. Dissertação de Mestrado. Departamento de Administração da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo. Orientadora: Prof. Bernadete de Lourdes Marinho. São Paulo, 2009, p.88-92.

<sup>66</sup> LEITE, Felipe Laragnoit de Cillo. **Boom imobiliário e treinamento de corretores de imóveis no Brasil: um estudo de caso de uma empresa líder do setor**. Dissertação de Mestrado. Departamento de Administração da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo. Orientadora: Prof. Bernadete de Lourdes Marinho. São Paulo, 2009, p.88-92.

faz referência, em seu parágrafo 5º da aplicação somente do *caput* do artigo ao corretor de imóveis. Entretanto, a MP não está mais em vigência.

Com a promulgação da Lei 13.467/2017, houve uma grande alteração na Consolidação das Leis Trabalhistas, fator denominado Reforma Trabalhista. Essa alteração afeta diretamente ao corretor de imóvel, tendo em vista a efetiva mudança no Artigo 442-B, que criou a permissão legal para que ocorra contratação do trabalhador autônomo com ou sem exclusividade à empresa. Já em seu primeiro parágrafo, a norma exclui a possibilidade da celebração de contratos autônomos com exclusividade, e, nos subseqüentes, esclarece que o trabalhador, trabalhando de forma autônoma a somente uma empresa, não se enquadra à qualidade de empregado, e que o contrato autônomo não impede a celebração de contrato em outras modalidades.

Doutrina Roberto Dala Barba Filho<sup>67</sup> que a nova redação do Artigo 442-B da CLT elevou a relevância da exclusividade ou não para a caracterização do trabalho autônomo, ao proibir o uso de cláusula contratual de exclusividade.

Com relação ao corretor de imóveis, o artigo, em seu parágrafo quinto, alude que os corretores de imóveis, bem como trabalhadores de categorias com legislação específica, desde que cumpridos os requisitos do *caput*, não serão empregados.

Dala Barba<sup>68</sup> reconhece a existência entre a possibilidade de conflito da lei específica com a CLT, e discorre que a alteração normativa dificilmente irá ocasionar a alteração da orientação atual do TST, no sentido de que independente da ocorrência de alguma irregularidade formal, no contrato de trabalho autônomo, é possível o reconhecimento da natureza autônoma da relação, caso comprovado seus elementos materiais.

Ocorre que a Medida Provisória que promoveu essa alteração ao artigo não foi confirmada pelo poder legislativo, perdendo, assim, seu efeito, acabando por retornar o dispositivo a sua redação anterior, situação que permite expressamente a celebração de contrato autônomo com cláusula de exclusividade.

Dala Barba<sup>69</sup> exprime que a redação antiga altera o entendimento para retirar a importância do fator exclusividade para se descaracterizar o trabalho autônomo, Ocorre que a lei

---

<sup>67</sup> BARBA FILHO, Roberto Dala, **Reforma trabalhista & direito material do trabalho atualizada de acordo com a MP 808 de 14.11.2017**. Curitiba: Juruá, 2018. p. 53.

<sup>68</sup> BARBA FILHO, Roberto Dala, **Reforma trabalhista & direito material do trabalho atualizada de acordo com a MP 808 de 14.11.2017**. Curitiba: Juruá, 2018. p. 54 e 55.

<sup>69</sup> BARBA FILHO, Roberto Dala, **Reforma trabalhista & direito material do trabalho atualizada de acordo com a MP 808 de 14.11.2017**. Curitiba: Juruá, 2018. p. 53.

dos corretores de imóveis também é expressa ao exprimir a possibilidade da celebração de contrato de associação com mais de uma corretora de imóveis, portanto, nesta situação, caracteriza um claro embate entre lei mais nova contra lei mais específica.

Pode-se fazer alusão ao princípio da proteção que, conforme define Godinho<sup>70</sup>, o Direito do Trabalho estrutura uma teia de proteção ao trabalhador, que é a parte hipossuficiente da relação. Também há de se ressaltar o princípio da norma mais benéfica, que, conforme o autor, o operador do Direito deve optar pela regra mais benéfica ao trabalhador nos casos de conflito entre regras concorrentes.

Pode-se concluir que a Medida Provisória trouxe a esse dispositivo mais coerência ao modo como se relaciona com a natureza do trabalho autônomo, mantendo, ainda, as peculiaridades das modalidades regidas por legislações específicas. Com a perda de sua eficácia, o artigo retorna a sua redação anterior, situação que afasta das discussões a exclusividade e a continuidade da caracterização dessa modalidade, e, também, conflita com as legislações específicas, sendo necessária a aplicação dos direitos que regem o Direito do Trabalho, porém, não existe um meio de determinar qual será o resultado prático dessa alteração.

## **6 ESTUDO DE CASOS**

Neste capítulo, está realizado o estudo de casos reais sobre a problemática apresentada, utilizando um método que incide a delimitação dos fatos juridicamente relevantes, do andamento processual, aspectos jurídicos que se sobressaem, raciocínio dos julgadores e, por fim, o dispositivo dos julgados analisados. A referida análise é qualitativa, meramente exemplificativa, uma vez que ainda não é possível determinar precisamente uma jurisprudência consolidada sobre o assunto.

Este estudo quer demonstrar a tendência e como a discussão ocorre, se encontra pautada nos tribunais, principalmente, os casos práticos que proporcionam o entendimento da problemática na prática: quais pontos serão evidenciados e quais serão discutidos.

1º - Agravo de instrumento em Recurso de Revista, acórdão proferido pela 3ª Turma do Colendo Tribunal Superior do Trabalho. Nº dos autos: 1578-54.2014.5.09.0673

---

<sup>70</sup> DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 201 e 202.

Ementa: AGRAVO DE INSTRUMENTO. RECURSO DE REVISTA INTERPOSTO SOB A ÉGIDE DAS LEIS N os 13.015/2014 E 13.105/2015 E ANTES DA VIGÊNCIA DA LEI N° 13.467/2017 - DESCABIMENTO. 1. RECONHECIMENTO DE VÍNCULO EMPREGO. ÔNUS DA PROVA. Ao confirmar a caracterização de relação de emprego, com arrimo nos elementos de prova que destaca, o TRT fixa quadro infenso a ulterior revolvimento do acervo instrutório (Súmula 126 do TST). 2. HORAS EXTRAS. CARGO DE CONFIANÇA. NÃO CONFIGURAÇÃO. À luz do princípio da primazia da realidade, que informa o Direito do Trabalho, a configuração da função ou cargo de confiança a que alude o art. 62, II, da CLT está vinculada às reais atribuições do empregado, o qual, não detendo poderes de gestão, não pode ser enquadrado na exceção ali prevista. Diante de tal compreensão, faz jus ao pagamento, como extraordinárias, das horas que excederem à duração normal do trabalho. Agravo de instrumento conhecido e desprovido. Processo: AIRR – 1578-54.2014.5.09.0673 Data de Julgamento: 14/03/2018, Relator Ministro: Alberto Luiz Bresciani de Fontan Pereira, 3ª Turma, Data de Publicação: DEJT 16/03/2018.

Fatos juridicamente relevantes:

No caso em questão, a autora fora admitida na empresa em 18/07/2011, entretanto, somente em 18/11/2013 a corretora teria registrado em sua CTPS o vínculo empregatício sob a função de vendedora de imóveis. O escopo da Reclamatória seria para que se entenda pela existência da relação empregatício, no período não registrado, ora que se realizou a mesma função do período posterior.

Acabou por ser reconhecido o vínculo empregatício por todo o período, tendo em vista que ficara comprovado, nos autos, que a Reclamada exigia o comparecimento da autora no local de trabalho, bem como realizada o cumprimento de regras. Esta situação foi suficiente para dirimir a autonomia da autora, configurando, então, o vínculo empregatício.

Importante a análise deste caso para se concluir alguns aspectos com relação ao ônus da prova, o qual recai à Reclamada.

Outro ponto de destaque é que a análise desta problemática tem por base o estudo probatório do processo, tendo em vista o princípio da primazia da realidade sobre a forma (já abordado no tópico dos princípios trabalhistas). Por fim, não haverá o reexame pelo Tribunal Superior do Trabalho, tendo em vista a Reclamada visar à reexame fático.

Andamento processual:

A autora ingressou com a Reclamatória Trabalhista em 02/12/2014, alegando, principalmente, a presença do vínculo empregatício. Apresenta contestação a imobiliária em 12/11/2015, na qual alega que a autora exercia a função de corretora de imóveis autônoma. A



sentença foi favorável ao Reclamante, sentenciando parcialmente procedente o pleito, mas reconhecendo especialmente a presença do vínculo empregatício.

Com isso, fora protocolado Recurso Ordinário, sem sucesso, pois a turma seguiu o entendimento do juiz *a quo* e manteve a sentença.

Insatisfeita, a corretora apresentou Recurso de Revista, que teve seu seguimento indeferido, sendo, então, necessário o protocolo de Agravo de Instrumento para permitir a análise do caso pelo TST, que manteve a sentença aos mesmos moldes definidos pelo juízo de primeiro grau, tendo em vista que não realizam reexame de fato.

Aspectos jurídicos que se sobressaem:

Importante destacar a relevância do conjunto probatório para comprovar a existência do vínculo entre as partes, mesmo que houvesse contrato celebrado corretamente.

Importante perceber da existência de categorias similares criadas pelas empresas que acabam por assimilar o *modus operandi* do corretor de imóvel, a fim de poder realizar o pagamento das verbas trabalhistas corretamente ao seu empregado corretor de imóvel.

Raciocínio dos julgadores:

Os julgadores foram coerentes quanto à decisão tomada no caso em tela. Isso se dá, pois as provas colacionadas aos autos comprovaram que a autora obedecia a ordens diretas de superiores hierárquicos (elemento da subordinação), bem como a existência de horário definido para chegada e saída do trabalho, descaracterizando, com o comprovado, a existência da autonomia do trabalhador.

Dispositivo:

“ACORDAM os Ministros da Terceira Turma do Tribunal Superior do Trabalho, por unanimidade, conhecer do agravo de instrumento e, no mérito, negar-lhe provimento.”

Acordam os julgadores que as decisões já estavam corretas e acabam por confirmá-las, dando total improvimento aos Agravo de Instrumento da empresa.

2º – Recurso Ordinário , acórdão proferido pela 6º Turma do Egrégio Tribunal Regional da 9ª Região. Nº dos autos: 30317-2015-003-09-00-5

Ementa: VÍNCULO DE EMPREGO - NÃO RECONHECIDO - CORRETOR DE IMÓVEIS - Comprovado que o autor firmou termo de credenciamento com a ré para intermediar venda de imóveis das reclamadas na condição de corretor e assim atuou, verifica-se indevido o reconhecimento de vínculo de emprego entre as partes, já que evidenciado o exercício das atividades de corretor de imóveis, que não se amolda à previsão do art. 3º da CLT, tendo

Fatos juridicamente relevantes:

No caso em questão, o Reclamante ingressa com a Reclamatória Trabalhista a fim de ter reconhecido o vínculo empregatício, e descaracterizado a ocorrência do trabalho autônomo.

Entendem os magistrados que não se pode presumir a relação empregatícia, sendo que esta deve ser comprovada por todos os meios probatórios. No caso em tela, o autor foi infrutífero em produzir prova contundente que comprovasse a realização da ilegalidade por parte da corretora.

Ainda, nos autos, ficou caracterizado que o Reclamante exercia a atividade do corretor de imóveis, sem situação que ensejem a caracterização do vínculo empregatício. Deste modo, o resultado fora a improcedência do pedido em sua totalidade.

Andamento processual:

A presente reclamatória foi protocolada no dia 28/08/2015, tendo como principal objeto o reconhecimento do vínculo empregatício entre as partes. Houve a apresentação de contestação, no dia 08/07/2016, em que argumenta a empresa que o Reclamante sempre exerceu seu trabalho com autonomia, sendo que as exigências da empresa eram somente realizadas visando ao negócio e ao bom atendimento ao cliente.

A sentença, por fim, fora improcedente, situação que resultou ao autônomo por recorrer por meio de Recurso Ordinário.

O Recurso também fora declarado improcedente, especialmente em razão da falta de prova nos autos, tendo em vista que, na situação estudada, o ônus probatório recai a quem alega.

Aspectos jurídicos que se sobressaem:

Há de se destacar que, em que pese a empresa requisite algumas condutas do trabalhador, elas acabam por não caracterizar a relação de emprego, tendo em vista que, em sua maioria eram realizadas em razão de situações criadas pelos próprios corretores, ou visando ao melhor atendimento ao cliente.

Não se caracteriza a subordinação, tendo em vista que o trabalhador não está inserido na organização e na rotina da empresa, sendo que poderia não seguir as diretrizes impostas, devendo somente informar caso não fosse, por exemplo, comparecer a um “show room”.

Raciocínio dos julgadores:

Os julgadores decidiram o correto, pois ao analisar o caso em tela, há de se perceber que presentes todos os indícios de que o trabalhador exercia a função de corretor de imóveis, devendo ser a relação considerada de caráter autônoma.

Dispositivo:

Acordam os Juízes da 6ª Turma do Tribunal Regional do Trabalho da 9ª Região, por unanimidade de votos, conhecer do recurso ordinário da parte reclamante, assim como das respectivas contrarrazões. No mérito, por igual votação, negar-lhe provimento, nos termos da fundamentação. O Tribunal acabou por decidir contra o Recurso Ordinário, favorável então à Reclamada, mantendo a decisão proferida em primeiro grau.

Com o estudo de ambos os julgados, é possível observar que a situação do corretor de imóvel pode ser vislumbrada sob dois aspectos: como uma relação empregatícia ou como um trabalho autônomo. A definição por uma das caracterizações só poderá ser realizado quando diante de casos práticos, reais, e com características e formulações negociadas e definidas na relação de trabalho efetiva.

## **7 ESTUDO COMPARADO A LEGISLAÇÕES SEMELHANTES**

Ao se tratar da Lei 6.530/1978, verifica-se a existência de diversos dispositivos que acabam por definir e proteger a profissão do corretor de imóveis. Com isso, observa-se uma legislação mais específica a CLT para reger a relação de trabalho da dita categoria. Importante ressaltar que a profissão dos corretores de imóveis não é a única definida por uma legislação exclusiva, existindo diversas leis ordinárias que acabam por regulamentar o exercício profissional das atividades que abrangem.

Neste capítulo, trata-se da comparação da Lei dos Corretores de imóveis a outras semelhantes, que integram o mesmo ordenamento jurídico. A Lei 8.906/1994, trata sobre o trabalho do advogado, definindo suas atribuições, limitações e especialmente o modo como se relaciona caso decida se associar a um escritório ou empresa. Este texto legal, em que pese sua importância, de muito difere da Lei 6.530/1978, pois, em primeiro lugar, os advogados serão obrigados a firmar contrato, mesmo que seja de associação, com somente um escritório, sendo impossível o exercício da profissão para mais de um escritório ao mesmo tempo, situação esta

contrária ao tratamento destinado aos corretores de imóveis, que têm a possibilidade de firmar contrato com diversas corretoras de imóveis.

Destaca-se que a Lei dos Advogados criou um instituto único à profissão, qual seja, a presença do advogado empregado, que obrigatoriamente terá de ceder à duração de trabalho de 4 horas diárias e 20 horas semanais, ressaltando que, em pese contratado pela empresa, poderá ainda exercer sua profissão quando não estiver no trabalho.

Em compensação, à Lei de Corretores de Imóveis não destinou tratamento diferenciado ao caso de relação de emprego, e na hipótese de que acabe por trabalhar como empregado, deve-se, nesta situação, seguir o entendimento definido na lei, da duração de 8 horas diárias e 44 semanais.

A Lei 4.886/1965 trata da relação e função de trabalho dos representantes comerciais autônomos. Os trabalhadores que estão protegidos por esta legislação serão obrigatoriamente autônomos, conforme define seu artigo 1º ao definir o representante comercial como autônomo.

Principal destaque à possibilidade do exercício da profissão por pessoa física e por pessoa jurídica, tanto na norma tratada quanto na que define os corretores de imóveis. Outro ponto em que possuem similaridade é no requisito do registro do profissional da classe junto ao sindicato no caso do corretor de imóveis e na junta comercial no caso do representante comercial autônomo.

A Lei 1.411/1951 rege o exercício da profissão do Economista para a relação de trabalho da categoria, esta será regida pelas normas estabelecidas na CLT. Difere, neste ponto do trabalhador autônomo, que possui, em sua legislação própria, artigo para definir modalidades diferentes de associação para o trabalho com a empresa. Entretanto, há a exigência da inscrição no COFECON, sendo, que caso de não o realizarem não será possível exercer sua profissão. Assemelha-se ao trabalho do corretor, tendo em vista que este também necessita do registro do contrato no Sindicato a fim de poder assegurar por definitivo o que fora acordado.

A Lei 12.592/1916 trata sobre a relação de trabalho dos cabeleireiros com os salões de beleza. Há de se destacar que esta lei é a que mais se assemelha à Lei 6.530/1978, devido às grandes similaridades no seu corpo de texto.

Inicialmente, importante destacar que ambas as leis acabam por definir a impossibilidade da relação de emprego do trabalhador com o salão-parceiro, conforme elenca seu Artigo 1º, § 11º. Ainda, há a imposição de ambos para o informe sindical dos contratos firmados entre as partes.

Relevante o destaque à caracterização do vínculo empregatício na lei dos Cabeleireiros, que define, em seus incisos do Artigo 1º, alínea C, que o vínculo empregatício será formalizado quando houver falta do contrato ou da anuência sindical, ou quando o empregado exercer função diversa da que fora contratado.

Importante destacar que, em que pese a situação mais extremista da legislação, na prática o doutrinador acaba por decidir o vínculo mais com base na situação fática, conforme o seguinte julgado do Tribunal Regional do Trabalho do Estado do Paraná:

TRT-PR-06-10-2017 SALÃO DE BELEZA. PRESTAÇÃO DE SERVIÇOS AUTÔNOMOS. VÍNCULO DE EMPREGO. INEXISTÊNCIA. Os elementos de prova dos autos confirmam a autonomia da reclamante na prestação de serviços no salão de cabeleireiro da ré, pois era a própria obreira quem determinava o valor de seus serviços, recebendo 40% dos valores pagos pelos clientes, tendo liberdade para fechar sua agenda quando quisesse, não precisando comparecer ao salão para trabalhar nas referidas oportunidades, podendo contar, inclusive, com o auxílio de assistente remunerado pela própria obreira. Referidos elementos confirmam que a parte reclamante laborava como autônoma, não se encontrando presentes os requisitos estampados no art. 3º da CLT. TRT-PR-04866-2015-673-09-00-4-ACO-30102-2017 - 6A. TURMA Relator: SÉRGIO MURILO RODRIGUES LEMOS Publicado no DEJT em 06-10-2017

Há de se destacar a relevância deste estudo comparado, tendo em vista permitir a oportunidade de analisar não somente a Lei dos Corretores de Imóveis, mas também as leis em que imperam outras categorias. Ainda, em que pesem as diferenças, pode-se verificar que existem muitas semelhanças nos textos legais. Esta paridade é buscada, sempre, a fim de garantir o tratamento igual entre os trabalhadores autônomos. Ademais, as normas acabam ainda por entender as peculiaridades do trabalho que regulam, e são criadas de modo a melhor proteger o trabalhador que a exerce.

## **8 CONSIDERAÇÕES FINAIS**

A função do corretor de imóveis é definida e instituída na Lei 6.530/1978, em que se caracteriza por corretor aquele que intermedia a compra, permuta, venda ou locação de imóvel.

Conforme já explanado, encontra-se em uma relação de trabalho autônomo com as corretoras de imóveis a que se relaciona, conforme define o Art. 6º, § 2º da lei acima mencionada. Entretanto, há de se levarem em consideração os aspectos caracterizadores da relação empregatícia,

tratados em tópico próprio, que estão relacionados, em sua maioria, no Art. 3º da CLT, devendo, também, ser rejeitados os princípios norteadores do Direito do Trabalho.

Das análises realizadas conclui-se que: i) do estudo das jurisprudências verificou-se a possibilidade da empresa em delimitar alguns requisitos ao corretor de imóveis, desde que somente relacionados à melhoria da relação do trabalhador e da empresa com o cliente. Tais alterações não devem integrar exigências às rotinas e a funcionamentos diários da Corretora, que poderiam assim, descaracterizar a relação; ii) aponta-se que mesmo diante de um acordo correto do contrato e de seus requisitos, deve ser respeitado os parâmetros estabelecidos ao se firmar uma relação autônoma, caso sejam feitas modificações a incluir um maior poder diretivo ao empregador. Isso poderá ensejar uma mudança para a caracterização de uma relação empregatícia; iii) para a contratação do corretor de imóvel é possível a utilização de duas modalidades: o contrato exclusivo na modalidade autônoma ou o estabelecimento de um vínculo empregatício. A diferença restará na delegação do nível de exigência de algumas funções; iv) caso haja a opção por se firmar um contrato de associação específica, a empresa deverá respeitar a autonomia do corretor, permitindo a liberalidade na definição de como realizar a função, não sendo possível a influência da empresa ou demandar condutas diversas das permitidas nos contratos regidos na esfera cível.

## REFERÊNCIAS

ARAÚJO, Francisco Rossal de. A natureza jurídica da relação de trabalho: novas competências da Justiça do trabalho: Emenda constitucional n. 45/2004. **Revista eletrônica: acórdãos, sentenças, ementas, artigos e informações**, Porto Alegre, RS, v. 1, n. 2, p. 25-41, mar. 2005.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Contratos Inominados ou Atípicos e Negócio Fiduciário**. Belém: Cejup, 1988.

BARBA FILHO, Roberto Dala. **Reforma trabalhista & direito material do trabalho atualizada de acordo com a MP 808 de 14.11.2017**. Curitiba: Juruá, 2018.

BRASIL, Ministério da economia e emprego, Mercado imobiliário deve fechar 2014 com 9% do PIB. Disponível em: <<http://www.brasil.gov.br/economia-e-emprego/2014/12/mercado-imobiliario-deve-fechar-2014-com-9-do-pib>>. Acesso em: 07/06/2018.

CASSAR, Vólia Bomfim. **Direito do trabalho**. 12ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

CREPALDI, Joaquim Donizeti. **O princípio de proteção e a flexibilização do direito do trabalho**. São Paulo: LTr, 2004.

DELGADO, Maurício Godinho, **Curso de direito do trabalho**. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**, volume 3: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 32ª ed., São Paulo: Saraiva, 2016.

LEAL, Larissa Maria de Moraes. Aplicação dos princípios da dignidade da pessoa humana e boa-fé nas relações de trabalho – As interfaces entre a tutela geral das relações de trabalho e os direitos subjetivos individuais dos trabalhadores. **Revista Jurídica da Presidência**. Brasília, v. 8, n. 82, p.84-99, dez./jan., 2007

LEITE, Felipe Laragnoit de Cillo. **Boom imobiliário e treinamento de corretores de imóveis no Brasil**: um estudo de caso de uma empresa líder do setor. Dissertação de Mestrado. Departamento de Administração da Faculdade de Economia, Administração e Contabilidade da Universidade de São Paulo. Orientadora: Prof. Bernadete de Lourdes Marinho. São Paulo, 2009.

MANRICH, Nelson. Empregabilidade, ocupação e novas formas de trabalho. **Revista da Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo**. V. 100, p.103-119. Jan/dez. 2005.

MELLO, Gabriela, Mercado imobiliário brasileiro pode crescer 10% em 2018. Disponível em: <<https://exame.abril.com.br/economia/mercado-imobiliario-brasileiro-pode-crescer-10-em-2018/>>. Acesso em: 07/06/2018.

NASCIMENTO, Amauri Mascaro. **Curso de Direito do Trabalho**. 24ª ed., revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva.

PESSOA, Flávia Moreira Guimarães. **Efetividade dos direitos fundamentais e o trabalhador autônomo economicamente dependente**: uma proposta de tratamento jurídico. Tese de doutorado. Universidade Federal da Bahia. Orientador: Prof. Dr. Rodolfo Mário Veiga Pamplona Filho, 2008.

RAPOSO, Alexandre. **Situações jurídicas da profissão de corretor de imóveis**. São Paulo: Editora Imobiliária, 1995.

RODRIGUES, Pedro Nuno. **A modificação objetiva do contrato de empreitada de obras públicas**: trabalhos a mais, trabalhos de suprimento de erros e omissões e a subsidiariedade dos fundamentos gerais. Lisboa: Universidade Católica Editora, 2012

ROTTA, Mariza. FERMENTÃO, Cleide Aparecida Gomes Rodrigues. O pacta sunt servanda - cláusula rebus sic stantibus e o equilíbrio das relações contratuais na atualidade. **Revista Jurídica Cesumar**, v. 8, n. 1, p. 193-218, jan./jun. 2008.

SALOMÃO FILHO, Calixto. Função social do contrato: primeiras anotações. **Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro**, São Paulo, v. 42, n. 132, p. 7-24, 2003.

SANSEVERINO, Luiza Riva. **Curso de Direito do Trabalho**. São Paulo: Ltr, 1976.

SILVA, Luiz de Pinho Pedreira da. **Principiologia do direito do trabalho**. 2. ed. São Paulo: LTr, 1999.

SILVA PEREIRA, Caio Mário. **Instituições de direito civil**. 3º vol. Rio de Janeiro, Forense, 1978.

SÜSSEKIND, Arnaldo. Da relação de trabalho. **Revista do TST**, Brasília, vol. 75, no 4, out/dez 2009.

VIANA, Márcio Túlil. Relações de trabalho e competência: esboço de alguns critérios. **Revista do Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região**, Belo Horizonte, v.40, n.70 (supl. esp.), p.151-170, jul./dez. 2004

WANDERLEY, Maria do Perpetuo Socorro. A dignidade da pessoa humana nas relações de trabalho. **Revista do TST**, Brasília, vol. 75, no 3, jul/set 2009.

ZENNI, Alessandro Severino Valer. **(Re)significação dos princípios de direito do trabalho**. Porto Alegre: Sérgio Antônio Fabris Editor, 2009.

Recebido em: 15/07/2018

Aprovado em: 20/05/2019

Editor Geral:  
Dr. Leonardo da Rocha de Souza

Editores executivos:  
Dr. Alejandro Knaesel Arrabal  
Layra Linda Rego Pena