



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

Corretor de Imóveis

“Nova Lei, velhas polêmicas”



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

A atividade do Corretor de Imóveis

- Atividade profissional autônoma
- Agente autônomo do comércio (art. 577, CLT)
- Lei 6.530/1978, com as alterações da Lei 13.097/2015
- Art. 722 e seguintes, do Código Civil



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

Características

- Ausência de controle de jornada
- Ausência de pagamento pela empresa (rateio de comissões)
- Ausência de pagamentos fixos ou ajudas de custo
- Pagamento apenas por comissão vinculada ao resultado da venda
- Variação no valor das comissões
- Divisão das comissões entre corretores (*fifty*)
- Comparecimento na empresa para reuniões e plantões



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

■ **LEI 4.116/1962 (Regulamentava a profissão - revogada integralmente pela Lei 6.530/78):**

Art. 3º Não podem ser Corretores de Imóveis

- a) os que não podem ser comerciantes;
- b) os falidos não reabilitados e os reabilitados quando condenados por crime falimentar;
- c) os que tenham sido condenados ou estejam sendo processados por infração penal de natureza infamante tais como: falsidade, estelionato, apropriação indébita, contrabando, roubo, furto, lenocínio ou passíveis, expressamente, de pena de perda do cargo público; e
- d) os que estiverem com o seu registro profissional cancelado.

Art. 4º As pessoas jurídicas só poderão exercer mediação na compra, venda ou Permuta de imóveis. mediante registro no Conselho Regional dos Corretores de Imóveis e sob a responsabilidade de corretor devidamente habilitado.



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

■ **LEI 6.530/1978 (redação original):**

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.

Art 4º A inscrição do Corretor de Imóveis e da pessoa jurídica será objeto de Resolução do Conselho Federal de Corretores de Imóveis. [...]

Art 6º As pessoas jurídicas inscritas no Conselho Regional de Corretores de Imóveis sujeitam-se aos mesmos deveres e têm os mesmos direitos das pessoas físicas nele inscritas.

§ único - As pessoas jurídicas a que se refere este artigo deverão ter como sócio gerente ou diretor um Corretor de Imóveis individualmente inscrito.



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

■ LEI 6.530/1978 (alterada pela Lei 13.097/2015):

“Art.6º [...]

§ 1º (antigo § único)

§ 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.

§3º Pelo contrato de que trata o § 2º deste artigo, o corretor de imóveis associado e a imobiliária **coordenam**, entre si, o **desempenho de funções** correlatas à intermediação imobiliária e **ajustam critérios para a partilha** dos resultados da atividade de corretagem, mediante obrigatória assistência da entidade sindical.

§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.” (NR)



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

■ 1) Jurisprudência sobre Plantões – Comparecimento – Organização - Coordenação

“Evidente que o corretor deve **cumprir plantões de vendas e determinadas regras para a venda de produtos**, diante da oportunidade de realizar os negócios que lhe rendem comissões. Isso não significa, em absoluto, a existência de subordinação jurídica. A **exclusão de escalas em caso de faltas é própria dos corretores de imóveis**. Existe, também no trabalho autônomo, uma **necessidade de certa organização**, dada a grande quantidade de corretores cadastrados na reclamada, como é fato notório. Nesse compasso, a **existência de um coordenador** organizando o trabalho nos “stands” de vendas, e nas equipes, não significa a subordinação jurídica prevista no artigo 3º consolidado. O que importa é verificar o grau de interferência do tomador dos serviços no modo em que o trabalho é executado, para constatar se o trabalhador está atuando por conta própria ou prestando serviços por conta e risco do tomador”. (TRT/2ª Região, São Paulo, Processo 0041300-65.2008.5.02.0038. 18ª Turma, Rel. Desembargadora Maria Cristina Fisch)



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

“Extrai-se do depoimento da testemunha patronal, a **organização, pelos próprios corretores autônomos, dos horários dos plantões, bem como um sorteio para ordem de atendimento** nos empreendimentos imobiliários comercializados pela ré, a inexistência de punição por faltas, a escolha do stand para atuação, “que o depoente e o reclamante poderiam vender imóveis de terceiros”, significativa moldura fática a denunciar a ausência do elo de subordinação” (TRT/2ª Região, São Paulo, Processo nº 000171092.2011.5.02.0065, 2ª Turma, Rel. Desembargadora Mariângela de Campos Argento Muraro)

“O fato de a reclamada “**passar” nos plantões ou mesmo telefonar não comprova a existência de subordinação jurídica**, visto que era seu produto que estava à venda” (TRT/2ª Região, São Paulo, Processo 00191.2010.087.02.00-1, 7ª Turma, Rel. Desembargadora Sônia Maria de Barros)



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

“O depoimento da própria autora enfraquece a tese da inicial, eis que a obreira admitiu que **não receberia qualquer valor além das comissões**, bem como que, **caso não chegasse a tempo para participar do sorteio da ordem de atendimentos, apenas não participaria do rodízio nos atendimentos, mas poderia atender clientes via telefone ou que a procurassem de forma específica**. Ou seja, reconheceu-se que não haveria qualquer punição quanto ao não cumprimento de horários. Além da inexistência de imposição de cumprimento de horário, observa-se que **a realização de tarefas internas e externas não era pré fixada pela reclamada**. Também não havia observância de rotas nem tampouco de normas internas para o desenvolvimento do serviço. As informações prestadas pela autora deixaram evidente que havia liberdade para o desenvolvimento do serviço, o que demonstra autonomia. Portanto, a relação mantida entre as partes era de conveniência, já **que ambas lucravam com a vendas de imóveis**”. (TRT/9ª Região, Paraná, Processo 16896.2011.007.09.00-5, 4ª Turma, Rel. Desembargadora Sueli El-Rafihi)



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

■ 2) Jurisprudência – A importância da documentação, do contrato de parceria, exigência da nova Lei.

“De outro lado, a reclamante, em depoimento pessoal, reconheceu os **documentos** de nº 01/07 e 58/59 (2º volume de documentos) juntados com a defesa, os quais **comprovam que se inscreveu para a prestação de serviços de corretora autônoma**, firmando inclusive contrato de prestação de serviços. Detinha a interessada **registro junto ao CRECI** como corretora de imóveis, profissão regulamentada, atividade cuja natureza confere liberdade de atuação, estando a profissão enquadrada como **agente autônomo do comércio** (doc. 11/13) [...] Veja-se que na **proposta de prestação de serviços** a autora declarou “*Estou perfeitamente familiarizada com a atividade de autônomo, pois já venho de outra área onde a prestação de serviços se fazia com serviço autônomo*” (doc. nº 01). Já no documento de nº 04, a demandante, **na qualidade de autônoma, declara** que deixa de apresentar carta de referência, “*tendo em vista que exerço atividade de corretor de imóveis autônomo, desde março de 2002*” [...] Em suma, a farta prova documental produzida pela ré e não elidida pelos demais elementos dos autos, nem mesmo pelo depoimento da única testemunha da reclamante, demonstra que a contratação deu-se sob o regime da Lei nº 6.530/78 e Decreto nº 81.871/78, **declarando a reclamante, expressamente, sua condição de autônoma, sem qualquer vício de vontade**”. (TRT/2ª Região, São Paulo, Processo 00191.2010.087.02.00-1, 7ª Turma, Rel. Desembargadora Sônia Maria de Barros)



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

“Os **documentos colacionados aos autos** revelam que a autora foi contratada pelo reclamado para prestar serviços como corretora autônoma (páginas 04-07 do marcador 09), assumindo a própria reclamante, portanto, os riscos da sua atividade”. (TRT/12ª Região, Santa Catarina, Processo RO 0007296-21.2011.5.12.0037, 5ª Câmara, Rel. Desembargadora Lília Leonor Abreu)

- “Inicialmente, cumpre observar que foi juntado aos autos (fls. 14-15) o “**Contrato de Atividade de Corretor Autônomo**”, o qual estabelece, de forma expressa, que a prestação de serviços não se dava de forma exclusiva, bem como que a remuneração consistiria apenas nas comissões pelas vendas” (TRT/9ª Região, Paraná, Processo 16896.2011.007.09.00-5, 4ª Turma, Rel. Desembargadora Sueli El-Rafih)



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

■ 3) Risco da Atividade. Comissão vinculada à venda.

“Nesse contexto, especial relevo assume a admissão, pelo acionante, do fato de ter **ficado quase um ano “sem vender”, deixando, em consequência, de receber comissões, repelindo, assim, a existência de dependência econômica**”. (TRT/2ª Região, São Paulo, Processo RO 000171092.2011.5.02.0065, 2ª Turma, Rel. Desembargadora Mariângela de Campos Argento Muraro)

- “Há elementos comuns na prestação de serviços autônoma e no trabalho subordinado, como a possibilidade de os serviços serem prestados por pessoa física e não serem eventuais. Entre os diferenciais, pode-se citar que **o autônomo assume o risco da atividade**, enquanto que no contrato de trabalho não pode ser atribuído ao empregado tal ônus; o empregado recebe salários, enquanto **o autônomo recebe por serviço prestado, dividindo os riscos da atividade econômica**”. (TRT/2ª Região, São Paulo, AC. 20080209585, 1ª Turma, Rel. Desembargador Wilson Fernandes)



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

■ 4) Sentença sob a égide da nova Lei.

“Numa imobiliária que atua no mercado, utilizando de forma habitual diversos corretores, há duas possibilidades de contratação da mão de obra. A primeira delas é a mais costumeira, onde o profissional autônomo trabalha sendo remunerado mediante comissões, que são ajustadas no momento de cada negócio, portanto sua condição é de certa instabilidade, visto que não é detentor de direitos trabalhistas, regulamentado pela Consolidação das Leis do Trabalho. Sua atividade é regida pela Lei 6530/78, que dispõe, em seu art.5º, parágrafo 2º que “ 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” e , ainda, pelo Decreto Lei número 81.871/78, além de portarias de sindicatos e órgãos relacionados e Código de Ética, -Resolução número 326/92.

Porém há também outra forma de contratação de corretores de imóveis nas empresas do ramo imobiliário, onde os profissionais autônomos são efetivamente ligados a empresa através de um contrato de trabalho, com carteira de trabalho assinada.

Assim, não obstante sua qualificação como profissional liberal, nada impede que o corretor de imóveis atue na condição de empregado da empresa imobiliária, em que tem contrato de trabalho, carteira de trabalho assinada, desde que atendidos cumulativamente, a pessoalidade na prestação dos serviços, não eventualidade dos serviços prestados, subordinação do prestador dos serviços ao tomador e onerosidade, na forma dos artigos 2º e 3º da CLT.

No caso vertente, a prova oral colhida não infirma a presunção de inexistência de vínculo, que decorre do contrato formal de associação firmado entre as partes (documento 10 em apartado).”

(Processo **0001922-05.2014.5.02.0067**, da **67ª Vara de São Paulo**).



MENDONÇA E ROCHA BARROS
ADVOGADOS

Obrigado!

■ **Organização:**

– Dr. Eucydes José Marchi Mendonça

■ **Contatos:**

– euclides.mendonca@mendbarros.com.br