



**Poder Judiciário**  
**Justiça do Trabalho**  
**Tribunal Regional do Trabalho da 1ª Região**

## **Recurso Ordinário Trabalhista** **0161000-04.2009.5.01.0046**

**Relator: MARISE COSTA RODRIGUES**

### **Processo Judicial Eletrônico**

**Data da Autuação: 18/10/2021**

**Valor da causa: R\$ 5.000,00**

**Partes:**

**RECORRENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO**

**RECORRIDO: PATRIMOVEL CONSULTORIA IMOBILIARIA SA EM- LIQUIDACAO**

**ADVOGADO: Cristiano de Lima Barreto Dias**



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 1ª REGIÃO

**PROCESSO nº 0161000-04.2009.5.01.0046 (ROT)**

**RECORRENTE: MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO**

**RECORRIDO: PATRIMÓVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA SA EM- LIQUIDACAO**

**RELATORA: MARISE COSTA RODRIGUES**

**RECURSO ORDINÁRIO DO AUTOR. MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO. AÇÃO CIVIL PÚBLICA. PRETENSÃO DE CONDENAÇÃO EM OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CONSUBSTANCIADA NA CONTRATAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS COMO TRABALHADORES AUTÔNOMOS. IMPOSIÇÃO DEPENDENTE DA PRESENÇA DOS ELEMENTOS DO VÍNCULO DE EMPREGO EM TODAS AS RELAÇÕES JURÍDICAS DISCUTIDAS NOS AUTOS. NÃO CONSTATAÇÃO. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA IMPUGNADA.** Superadas as questões relacionadas à ilegalidade da contratação de corretores de imóveis mediante vínculo associativo para o desenvolvimento da atividade de intermediação imobiliária patrocinada pela empresa ré com base nas normas legislativas e jurisprudenciais aplicáveis à espécie, tem-se que, para que se possa impor a tal empresa a obrigação de abstenção de utilização de trabalhadores autônomos ou fornecidos por terceiros para tal fim, é necessária a constatação de que a relação jurídica por ela estabelecida com tais profissionais na realidade mascara uma verdadeira relação de emprego. Como cediço, o vínculo de emprego resta caracterizado quando, no caso concreto (que, na presente ação civil pública, diz respeito a cerca de 700 corretores de imóveis que celebraram contrato de associação com a empresa demandada), é verificada a presença dos seguintes elementos: pessoalidade, onerosidade, não eventualidade e subordinação jurídica. Dessa forma, por entender que a prova testemunhal produzida nos autos não confirmou a presença dos requisitos do vínculo de emprego **em todas as relações** mantidas pela empresa ré com os corretores de imóveis a ela associados, não se está diante de caso que autorize o reconhecimento da existência de ilicitude ou irregularidade em tais relações jurídicas e sua condenação à obrigação de não fazer pretendida na exordial. Recurso ordinário do autor conhecido e não provido.

Vistos, relatados e discutidos estes autos de recurso ordinário em que figuram: **MINISTÉRIO PÚBLICO DO TRABALHO**, como recorrente, e **PATRIMÓVEL CONSULTORIA IMOBILIÁRIA S. A.**, como recorrida.



Irresignado com a r. sentença (fls. 1919/1922), da lavra do Exmo. Juiz do Trabalho Munif Saliba Achoche, que julgou improcedentes os pedidos formulados nos autos da presente ação civil pública que tramitou perante a 46ª Vara do Trabalho do Rio de Janeiro, recorre ordinariamente o autor (fls. 1928/1943).

Requer a reforma da r. sentença no que respeita à obrigação de não fazer consubstanciada na contratação de corretores de imóveis como trabalhadores autônomos e ao dano moral coletivo.

Contrarrazões oferecidas pela empresa ré (fls. 1949/1978), sem preliminares.

Autos não remetidos ao Ministério Público do Trabalho, por ausentes as hipóteses específicas de intervenção (incisos II, XII e XIII do artigo 83 da Lei Complementar 75/1993; artigo 85 do Regimento Interno do Egrégio Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região; e Ofício PRT/1ª Região nº 37/2018 de 18 de janeiro de 2018).

É o relatório.

## VOTO

### 1. CONHECIMENTO

Adequadamente interposto por parte legítima, capaz e juridicamente interessada para impugnar ato recorrível (fls. 1919/1922), através de peça tempestivamente apresentada (fl. 1926), e não constatada a existência de fato extintivo ou impeditivo do direito de recorrer, conhecimento do recurso ordinário do autor, por atendidos os requisitos legais de admissibilidade.

### 2. MÉRITO



## **OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER: CONTRATAÇÃO DE CORRETORES DE IMÓVEIS COMO TRABALHADORES AUTÔNOMOS**

Aduziu o autor, na exordial, que, com base nos elementos contidos no inquérito civil público instaurado a partir de denúncia recebida no âmbito da Procuradoria Regional do Trabalho da Primeira Região e nos relatórios de fiscalização produzidos pela Superintendência Regional do Trabalho e Emprego do Rio de Janeiro, constatou que a empresa ré tem por objetivo principal a mediação na compra, venda, permuta ou locação de imóveis ou direitos a eles relativos; que, nada obstante seja essa a finalidade estatutária, bem como tratar-se de uma das principais empresas do país no ramo de corretagem de imóveis, somente conta com empregados registrados (num total de 18) nas funções administrativas, na medida em que sua atividade-fim é desenvolvida por cerca de 700 corretores contratados de forma autônoma; que tal situação está em flagrante confronto com o entendimento consolidado na Súmula 331 do C. TST; que também verificou a existência de subordinação jurídica na prestação dos serviços por parte dos corretores, tanto sob o prisma subjetivo quanto sob o enfoque objetivo, seja porque todo o material necessário à realização das tarefas inerentes a tal profissão é fornecido pela empresa demandada, seja porque tais trabalhadores sujeitam-se às condições e à hierarquia por ela impostas, tais como formação de equipes, subordinação das mesmas a um gerente de vendas (escolhido e imposto pela empresa), sorteio de ordem de atendimento a clientes, treinamentos, cumprimento de escalas e metas e negociação de descontos e preços, a evidenciar a inserção dos trabalhadores na sistemática produtiva da empresa acionada; que observou, ainda, a presença da pessoalidade na prestação dos serviços por parte dos corretores, na medida em que praticamente todos os ouvidos mantêm longa e ininterrupta relação de trabalho com a empresa ré e não podem se fazer substituir por trabalhador de sua própria escolha; e que apurou, por fim, que, embora não haja controle rígido de horários (até por ser despiciendo em razão da natureza da atividade), os trabalhadores realizam suas tarefas de corretagem exclusivamente em favor da empresa demandada, consistindo o labor desenvolvido, em regra quase absoluta, como a única ou principal fonte de sustento próprio e de sua família. Postulou, por isso, a condenação da empresa ré à obrigação de abster-se de utilizar trabalhadores autônomos ou fornecidos por terceiros para o desenvolvimento de suas atividades essenciais e permanentes, compreendendo-se como tais aquelas relacionadas às tarefas destinadas à promoção da intermediação na compra, venda, permuta ou locação de imóveis ou direitos a eles relativos (fls. 02/40).

Defendendo-se, alegou a empresa ré que, por expressa disposição legal, o atendimento ao público interessado na compra, venda, permuta ou locação de imóveis somente pode ser feito por corretores de imóveis devidamente inscritos no conselho profissional de sua região; que tais profissionais assumem os riscos inerentes à atividade econômica que exercem sem qualquer subordinação, na medida em que não recebem salários (mas apenas comissão pela mediação imobiliária), ficam meses sem nada receber quando não realizam nenhuma transação imobiliária, não são submetidos



a controle de horário, não são punidos em caso de não comparecimento (seja por que período for), intermedeiam a celebração do contrato entre comprador e vendedor sem a interferência da empresa, e têm liberdade para realizar vendas por conta própria e prestar serviços a terceiros, inclusive para outras imobiliárias (não há exclusividade); e que a comissão devida ao corretor pela realização do negócio imobiliário é paga diretamente pelo cliente ou incorporador do empreendimento (fls. 403/525).

Resolvendo a controvérsia, assim decidiu o MM. juízo de primeiro grau (fls. 1919/1922), *verbis*:

"A questão posta a exame diz respeito a saber se a Ré pode ou não admitir corretores imobiliários para a realização de tarefas destinadas a intermediação na compra, venda, permuta ou locação de imóveis ou direitos a eles relativos como autônomos ou por meio de fornecimento de mão de obra por terceiros.

Com efeito, embora o processo tenha sido ajuizado em 2009 e posteriormente a ele tenham sido inseridos ou alterados diversos dispositivos legais sobre o tema, fato é que, independentemente de tudo isso, a prova testemunhal colhida deixou claro que a Ré em momento nenhum viola qualquer dispositivo celetista ou legal pela simples e mera contratação de corretores imobiliários sem vínculo de emprego, uma vez que para tanto é necessária a presença não somente de um, mas de todos os requisitos inerentes a tanto, quais sejam, subordinação, pessoalidade, onerosidade, não eventualidade, além de o labor ser prestado por pessoa física.

Nesse aspecto, a testemunha Marcio Gomes trazida a rogo do MPT foi precisa ao mencionar que o risco da sua atividade era totalmente do próprio corretor, pois disse que poderia ficar meses sem receber comissão pela ausência de efetivação da negociação de qualquer imóvel, mas noutros meses recebia grande importe pecuniário pela efetivação de um ou mais negócios; também elucidou que o pagamento das comissões era feito diretamente pelo cliente; além de esclarecer que o próprio corretor indicava colegas da equipe quando precisava trocar plantões ou tinha alguma urgência só precisando comunicar ao gerente; que todos os custos de sua atividade eram arcados pelo próprio corretor (passagens, gasolina e gastos com deslocamento), além de também os instrumentos de trabalho em sua maioria serem também do próprio corretor (celular e laptop); por fim, deixou claro que a escala era feita com antecedência, mas bastava avisar antes que o corretor era retirado sem nenhum problema de tal escala de trabalho pela Ré, bastando o aviso com antecedência.

A testemunha Damiana reiterou a mesma situação fática já mencionada alhures, tendo ainda elucidado que o risco era tanto dela, como corretora, que em 2015 'saiu da Ré pois o mercado estava muito ruim e como trabalhava de segunda a segunda e não tinha ajuda de custo nenhuma, não estava conseguindo se manter nessa época', além de também ter dito que as reuniões que ocorriam com os gerentes e diretores da Ré eram apenas para apresentação dos imóveis e lançamentos, o que não altera o já explicitado alhures, pois inerente à função de corretor saber sobre os imóveis e lançamentos até para poder prestar bem seu serviço e ter mais chances de efetivar os negócios e assim receber as comissões respectivas.

Outrossim, a testemunha Patrícia deixou claro que na verdade o importante para a Ré não era quem fazia o plantão ou atuava na escala de lançamentos, pois para a Ré importava não deixar o *stand* vazio, embora mesmo assim, em determinados lançamentos, em razão da localidade e perigo, nenhum corretor se interessasse a comparecer no *stand* e nem por isso eram punidos, tendo dito ainda que muitas vezes fica longos períodos sem escalar corretores por solicitação pessoal destes, seja por conta de viagens ou outras particularidades; tendo reforçado os demais temas também mencionados pelas demais testemunhas já citadas, podendo-se salientar também o fato por ela reiterado de que o percentual da comissão do corretor poderia ser alterado por ele para baixo ou mesmo zerado se fosse do seu interesse a venda, já que há construtoras que concedem outros



benefícios como carro zero quilômetro aos corretores; além disso, também reforçou que as trocas de plantão podiam ocorrer independentemente da ciência do gerente e mesmo com corretores de equipes diferentes.

No mais, o depoimento da testemunha Neyde confirmou novamente as trocas constantes de plantão entre os corretores com quem lidava por telefone ou pessoalmente, sendo, no mais, de pouco auxílio seu depoimento para o deslinde do feito, por ser uma analista administrativa que pouco lidava com corretores, mas muito mais com as papeladas inerentes, o que, porém, não altera o já especificado acima pelas testemunhas anteriores.

O cotejo de toda a prova acima citada deixou evidente que não havia nenhuma fraude, como regra geral, na contratação dos corretores pela Ré, especialmente para fins da tutela coletiva genérica postulada na inicial, pois se percebe de tais depoimentos mesmo a ausência não só de onerosidade (já que o pagamento era feito pelo cliente ao corretor e não pela Ré), como também de pessoalidade (haja vista a possibilidade de trocas de plantão entre colegas da mesma equipe ou outra, independentemente do aval da Ré) e também de não eventualidade e subordinação (pois bastava aviso com antecedência para que o corretor fosse retirado da escala a seu bel prazer, sem necessidade de qualquer justificativa ou punição efetiva e que ele podia ficar meses sem ser escalado inclusive por solicitação sua), isso sem contar a própria ausência de alteridade, já que os riscos e gastos da atividade eram do próprio corretor.

Irrelevante, assim, o próprio exame da suposta e alegada subordinação estrutural, visto que, como regra geral, ausentes todos os demais requisitos do vínculo acima elucidados, de maneira a não se verificar qualquer fraude, por si só, na contratação dos corretores autônomos pela Ré, tal como aventado na presente Ação Civil Pública, de modo que não há como impor à Ré qualquer obrigação genérica de abstenção como a pretendida pelo MPT na inicial, não obstante excepcionalmente em casos concretos específicos essa alegada fraude possa sim ter ocorrido, mas isso ultrapassa em muito o exame a que se destina a presente demanda coletiva, ficando desde já elucidado, a fim de se evitar embargos protelatórios, que a presente decisão não obsta o exame acurado de todos esses requisitos em ações individuais em que se pretenda a declaração de vínculo direto de eventuais corretores autônomos com a Ré, haja vista que a situação merece análise casuística e não como declaração genérica advinda da tutela coletiva ora apresentada.

Assim, julgo improcedente o pedido de letra 'c' da inicial (fls. 39), tal como as liminares postuladas, por mero corolário, observada a ressalva alhures acerca da possibilidade de exame de tais requisitos em ações individuais (exegese do art. 103, I, do CDC).

Consequentemente, ausente qualquer fraude ou violação genérica a interesse coletivo, não há dúvidas quanto a ausência de violação à ordem jurídica genericamente considerada, de maneira que a improcedência do pleito de indenização por danos morais coletivos (letra 'b') se impõe, já que ausente os próprios ilícitos e danos coletivos aventados na inicial.

Não há cogitar de honorários advocatícios, na forma da exegese do art. 87 do CDC, uma vez que nenhuma das partes agiu com má-fé.

Prejudicado, no mais, o exame de todas as demais questões postas pelas partes, ante a improcedência supra".

Recorre o autor, sustentando que o pagamento das comissões pelo cliente (cuja repartição é unilateralmente pré-definida pela empresa ré) não retira a onerosidade do contrato havido entre os corretores e a imobiliária, até porque tal pagamento somente ocorre após o cumprimento, pelos trabalhadores, das determinações empresariais; que, tendo em vista que o trabalho prestado pelos corretores se dá no âmbito das necessidades normais da atividade empresarial e, em geral, por longos períodos contínuos, não podem eles ser excluídos da proteção decorrente do reconhecimento da relação



de emprego tão somente por não constarem por determinados períodos na escala de plantões; que a substituição de trabalhadores na dinâmica da empresa, que somente ocorre por outros corretores vinculados à imobiliária (*interna corporis*), em caráter excepcional e com a concordância da empresa ré, se deve ao fato de que todos detêm qualificações relativamente homogêneas; que o recebimento de comissões após a prestação dos serviços de corretagem explicita o caráter assalariado do trabalho e não se confunde com a repartição dos riscos do empreendimento, que permanecem com a empresa demandada ao se responsabilizar pela estrutura necessária à execução das atividades dos corretores; e que a prova testemunhal produzida nos autos demonstra a existência de subordinação (direta, estrutural e objetiva) na relação havida entre os corretores e a empresa ré, na medida em que eles: (i) participam de escalas de plantão, com horário preestipulado, sendo que quem não comparece é excluído dos próximos plantões (a evidenciar a punição do trabalhador, cuja remuneração depende do contato com o cliente), (ii) têm o comparecimento no plantão externo controlado por um motoqueiro que repassa uma listagem de presença de corretores à secretaria de vendas, (iii) somente podem se fazer substituir nos plantões após comunicação ao gerente; (iv) são submetidos ao controle do gerente durante o plantão interno, que acompanha toda a rotina do salão e tudo o que acontece nos atendimentos dos corretores aos clientes; e (v) laboram em um ambiente produtivo empresarial, arraigado de informações, normas e diretrizes destinadas à consecução de um objetivo societário (fls. 1928/1943).

Sem razão.

Assim estabelece a Lei 6.530 de 12 de maio de 1978 (que dá nova regulamentação à profissão de corretor de imóveis, disciplina o funcionamento de seus órgãos de fiscalização e dá outras providências):

Art. 1º. O exercício da profissão de Corretor de Imóveis, no território nacional, é regido pelo disposto na presente lei.

[...]

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. 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.

[...]

§ 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 obrigatoria 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.

[...].

Como se vê, existe autorização legislativa para que o corretor de imóveis se associe a uma imobiliária para fins de exercício da intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis, mediante contrato de associação específico, que regulará a coordenação, entre os contratantes, do desempenho de funções correlatas à intermediação imobiliária e os critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem.

Outrossim, essa é a disposição contida no parágrafo único do artigo 3º do Decreto 81.871 de 29 de junho de 1978 (que regulamenta a Lei 6.530 de 12 de maio de 1978):

O atendimento ao público interessado na compra, venda, permuta ou locação de imóvel, cuja transação esteja sendo patrocinada por pessoa jurídica, somente poderá ser feito por Corretor de Imóveis inscrito no Conselho Regional da jurisdição.





À evidência, a contratação, por pessoa jurídica, de corretor de imóveis, mediante vínculo empregatício ou associativo, para o atendimento ao público interessado na realização de transação imobiliária por ela patrocinada, é imperativo legal.

Daí se conclui que a mera existência de corretores de imóveis nas instalações mantidas pela primeira ré exclusivamente em decorrência da celebração de contrato de associação não viola nenhuma norma jurídica.

Por outro lado, ainda que se entenda aplicável ao caso dos autos o entendimento consolidado na Súmula 331 do C. TST, que trata da vedação à contratação de trabalhadores por empresa interposta, salvo no caso de trabalho temporário, e da autorização para a contratação apenas de serviços especializados ligados à atividade-meio do tomador, desde que inexistente a pessoalidade e a subordinação direta, tal restrição deixou de existir a partir do julgamento, pelo Excelso Pretório, ocorrido no dia 30 de agosto de 2018, do recurso extraordinário 958.252/MG, com repercussão geral reconhecida, e da ação de descumprimento de preceito fundamental 324/DF, cuja ementa do respectivo acórdão é abaixo transcrita:

DIREITO DO TRABALHO. ARGUIÇÃO DE DESCUMPRIMENTO DE PRECEITO FUNDAMENTAL. TERCEIRIZAÇÃO DE ATIVIDADE-FIM E DE ATIVIDADE-MEIO. CONSTITUCIONALIDADE.

1. A Constituição não impõe a adoção de um modelo de produção específico, não impede o desenvolvimento de estratégias empresariais flexíveis, tampouco veda a terceirização. Todavia, a jurisprudência trabalhista sobre o tema tem sido oscilante e não estabelece critérios e condições claras e objetivas, que permitam sua adoção com segurança. O direito do trabalho e o sistema sindical precisam se adequar às transformações no mercado de trabalho e na sociedade.
2. A terceirização das atividades-meio ou das atividades-fim de uma empresa tem amparo nos princípios constitucionais da livre iniciativa e da livre concorrência, que asseguram aos agentes econômicos a liberdade de formular estratégias negociais indutoras de maior eficiência econômica e competitividade.
3. A terceirização não enseja, por si só, precarização do trabalho, violação da dignidade do trabalhador ou desrespeito a direitos previdenciários. É o exercício abusivo da sua contratação que pode produzir tais violações.
4. Para evitar tal exercício abusivo, os princípios que amparam a constitucionalidade da terceirização devem ser compatibilizados com as normas constitucionais de tutela do trabalhador, cabendo à contratante: i) verificar a idoneidade e a capacidade econômica da terceirizada; e ii) responder subsidiariamente pelo descumprimento das normas trabalhistas, bem como por obrigações previdenciárias (art. 31 da Lei 8.212/1993).
5. A responsabilização subsidiária da tomadora dos serviços pressupõe a sua participação no processo judicial, bem como a sua inclusão no título executivo judicial.
6. Mesmo com a superveniência da Lei 13.467/2017, persiste o objeto da ação, entre outras razões porque, a despeito dela, não foi revogada ou alterada a Súmula 331 do TST, que consolidava o conjunto de decisões da Justiça do Trabalho sobre a matéria, a



indicar que o tema continua a demandar a manifestação do Supremo Tribunal Federal a respeito dos aspectos constitucionais da terceirização. Além disso, a aprovação da lei ocorreu após o pedido de inclusão do feito em pauta.

7. Firmo a seguinte tese: "1. É lícita a terceirização de toda e qualquer atividade, meio ou fim, não se configurando relação de emprego entre a contratante e o empregado da contratada. 2. Na terceirização, compete à contratante: i) verificar a idoneidade e a capacidade econômica da terceirizada; e ii) responder subsidiariamente pelo descumprimento das normas trabalhistas, bem como por obrigações previdenciárias, na forma do art. 31 da Lei 8.212/1993".

8. ADPF julgada procedente para assentar a licitude da terceirização de atividade-fim ou meio. Restou explicitado pela maioria que a decisão não afeta automaticamente decisões transitadas em julgado.

Não resta dúvida, pois, que, a partir de tal decisão, o trabalho em massa de corretores de imóveis autônomos na atividade-fim da empresa ré, que pudesse ser eventualmente enquadrado nos limites estabelecidos na jurisprudência consolidada da mais alta Corte Trabalhista do país, também não ofende o ordenamento jurídico pátrio.

Pois bem.

Superadas as questões relacionadas à ilegalidade da contratação de corretores de imóveis mediante vínculo associativo para o desenvolvimento da atividade de intermediação imobiliária patrocinada pela empresa ré com base nas normas legislativas e jurisprudenciais aplicáveis à espécie, tem-se que, para que se possa impor a tal empresa a obrigação de abstenção de utilização de trabalhadores autônomos ou fornecidos por terceiros para tal fim, é necessária a constatação de que a relação jurídica por ela estabelecida com tais profissionais na realidade mascara uma verdadeira relação de emprego.

Como cediço, o vínculo de emprego resta caracterizado quando, no caso concreto (que, na presente ação civil pública, diz respeito a cerca de 700 corretores de imóveis que celebraram contrato de associação com a empresa demandada), é verificada a presença dos seguintes elementos: pessoalidade, onerosidade, não eventualidade e subordinação jurídica.

Pessoalidade:



*In casu*, inexistente dúvida nos autos acerca do fato de que somente após prévia e obrigatória celebração do contrato de credenciamento associativo a atividade de intermediação na compra, venda, permuta e locação de imóveis pode ser desenvolvida pelos corretores de imóveis no âmbito da empresa ré.

É certo que os elementos constantes dos autos noticiam a possibilidade de substituição dos corretores de imóveis por colegas nos plantões de acordo com os seus interesses. Disso dão conta as seguintes declarações contidas na prova oral colhida em audiência (fls. 1852/1857):

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que se tivesse algum problema urgente no dia que fizesse com que tivesse que sair do plantão ou da sede, poderia indicar um colega da equipe para ficar no seu lugar, mas tinha que necessariamente avisar ao gerente [...]".

Depoimento da primeira testemunha indicada pela empresa ré: "[...] que os corretores podem trocar o dia de escala com outro colega desde que seja da empresa, mas não necessariamente da mesma equipe, sendo que às vezes avisam ao líder/gerente e outras nem chegam a avisar, pois o que importa é que o plantão não fique vazio sem aquele corretor que estava escalado [...]".

Depoimento da segunda testemunha indicada pela empresa ré: "[...] que os corretores podem fazer trocas de plantão entre si, apenas comunicando entre eles, sendo que às vezes comunicam o líder também, mas isso não é obrigatório [...]".

Entretanto, sendo tal substituição realizada entre os próprios corretores de imóveis vinculados à empresa ré e por ela autorizada, tal circunstância não retira a personalidade da relação jurídica estabelecida entre os trabalhadores e a empresa acionada.

#### Onerosidade:

Patente também a existência da onerosidade na relação jurídica mantida entre os corretores e a empresa ré.

Na conformidade das informações contidas nos depoimentos testemunhais colhidos em audiência, essa é a dinâmica de pagamentos das comissões devidas pelas transações imobiliárias patrocinadas pela empresa ré (fls. 1852/1857):



Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que recebia 1,7% a 3,3% de comissão por venda de imóvel, pois variava conforme o empreendimento, ao que se recorda; [...] que só recebia por comissão e nada fixo; que não podia mudar o valor máximo da comissão, mas embora não fosse normal, eventualmente acontecia para conseguir fechar o negócio, de reduzir um pouco o valor da comissão que receberia; que depois esclareceu que o gerente é que dava essa margem para redução; que quando fechava uma venda recebia uma parte da comissão, mas outra parte ia para o gerente, outra para o diretor e havia ainda parcela destinada à própria ré, sobre cada venda; que o pagamento era feito pelo cliente após a compra do imóvel, normalmente por meio de cheques, sendo que um cheque era entregue ao corretor, outro ao gerente, outro à imobiliária, cada um com sua parcela das comissões [...]".

Depoimento da primeira testemunha indicada pela empresa ré: "[...] que o percentual da empresa varia de cada venda e conforme cada incorporador trata com a empresa, mas por exemplo no imóvel de R\$ 1.000.000,00, o corretor recebe cerca de 0,9%, os gerentes ficam com 0,30%, o diretor com 0,10% e o que sobra é da empresa, considerando-se o total destinado à corretagem de 3% sobre o valor total do imóvel; que o corretor pode negociar com o cliente para fechar o negócio a sua margem de comissão para abaixo do valor que havia sido fixado como máximo (no exemplo acima 0,9%) para até 0, mas não consegue aumentar essa comissão, citando como exemplo o caso de uma corretora que vendeu um imóvel da Calçada e zerou sua comissão pois já havia também um combinado de que a cada venda receberia um carro zero quilômetro da própria construtora; que em relação à comissão destinada aos gerentes, diretores e à própria ré, o corretor não conseguia alterar nada sem falar com eles [...]".

Depoimento da segunda testemunha indicada pela empresa ré: "[...] que não é a ré que faz os pagamentos e sim os clientes; [...] que a depoente nunca viu nenhum pagamento sendo feito, mas tem ciência de quem fazia e como eram feitos por meio dos relatórios que recebia porque é secretária de vendas da diretoria".

Como se vê, afora a inegável intenção onerosa na prestação dos serviços de intermediação imobiliária, há ajuste (ainda que por adesão) entre os corretores de imóveis e a empresa ré para fins de estabelecimento de critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, exatamente como determinado em lei.

Todavia, é preciso ter claro que a circunstância de o pagamento das comissões devidas ao corretor de imóveis ser realizado diretamente pelo cliente e a possibilidade de o profissional reduzir o percentual da comissão que lhe é devida pela transação intermediada não elimina o fato de que o negócio imobiliário é patrocinado pela empresa ré.

Deveras, é indene de dúvida o fato de que ambos os contratantes da transação intermediada pelos corretores de imóveis (vendedor e comprador, permutantes ou locador e locatário) depositam na empresa ré a confiança necessária para tal avença, de forma que é exatamente em razão das qualidades detidas por tal empresa (e não em virtude dos atributos, ainda que importantes, dos corretores de imóveis a ela vinculados) que o imóvel lhe é disponibilizado para negociação.



O serviço prestado pelos corretores de imóveis é solicitado diretamente à empresa acionada, a quem cabe, em regra, a prévia escolha de qual profissional atenderá a demanda.

Disso decorre a conclusão de que tais critérios para a partilha dos resultados da atividade de corretagem, ainda que previstos em lei, não retiram a onerosidade da relação jurídica estabelecida entre os trabalhadores e a empresa acionada.

Não eventualidade:

Há indubitável relação estreita entre o serviço prestado pelos corretores de imóveis e a atividade econômica explorada pela empresa ré, assim discriminada em seu estatuto social (fl. 395):

Artigo 2º - A Companhia tem por objeto a compra, venda e administração de imóveis, consultoria em empreendimentos imobiliários, incorporação imobiliária e a participação em outras sociedades.

Essa circunstância, à luz da teoria dos fins do empreendimento, indica a presença do pressuposto da não eventualidade nas relações jurídicas discutidas nos autos.

Tida pela doutrina e pela jurisprudência como ajustada ao espírito do texto celetista para fins de investigação sobre a existência dos pressupostos da relação de emprego, tal teoria é assim descrita por Mauricio Godinho Delgado (*in* Curso de Direito do Trabalho, 14 ed., São Paulo, Editora LTr, 2015):

"A teoria dos fins do empreendimento (ou fins da empresa) é talvez a formulação teórica mais prestigiada entre as quatro aqui enfocadas. Informa tal teorização que eventual será o trabalhador chamado a realizar tarefa não inserida nos fins normais da empresa - tarefas que, por essa mesma razão, serão esporádicas e de estreita duração. Délio Maranhão adere a tal teoria, sustentando que:

'Circunstâncias transitórias, porém, exigirão algumas vezes admita-se o trabalho de alguém que se destina a atender a uma necessidade, que se apresenta com caráter de exceção dentro do quadro das necessidades normais do empreendimento. Os serviços prestados serão de natureza eventual e aquele que os prestar - trabalhador eventual - não será empregado'.



Completa o autor que "... a aferição da natureza eventual dos serviços prestados há de ser feita tendo em vista os fins normais da empresa".

Ademais, a análise dos depoimentos prestados em audiência, cujos fragmentos são abaixo reproduzidos, revela que o labor dos corretores de imóveis é prestado diariamente, em todos os dias da semana, e durante longos períodos de tempo, a demonstrar o caráter de permanência da atividade de corretagem patrocinada pela empresa demandada (fls. 1852/1857):

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "que trabalhou na ré de 2006 até junho de 2014, e depois retornou em 2015; que era corretor de imóveis em ambos os períodos e atuava para a ré com exclusividade nessas épocas; que trabalhava de segunda a segunda, raramente gozando de folgas, por conta dos plantões [...]".

Depoimento da segunda testemunha indicada pelo autor: "que trabalhou na ré de 2002 a 2015; que vendia imóveis; que saiu da ré pois o mercado estava muito ruim e como trabalhava de segunda a segunda e não tinha ajuda de custo nenhuma, não estava conseguindo se manter nessa época [...]".

Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "que trabalha na ré de 2006 até hoje; que é corretora desde 2006; que é líder desde 2007, cumulando as duas tarefas a partir de então [...]".

Tem-se, portanto, por limpidamente verificada nos autos a existência do elemento da não-eventualidade na relação jurídica estabelecida entre os trabalhadores e a empresa acionada.

#### Subordinação jurídica:

É pacífico na doutrina e na jurisprudência o entendimento segundo o qual a subordinação jurídica, elemento primordial da relação de emprego, é evidenciada pela sujeição do trabalhador às ordens do tomador.

Na doutrina de Amauri Mascaro Nascimento (*in* Curso de Direito do Trabalho, 29 ed., São Paulo, Editora Saraiva, 2014):



"O modo como o trabalho é prestado permite distinguir melhor entre trabalho subordinado e trabalho autônomo desde que seja percebido que há trabalhos nos quais o trabalhador tem o poder de direção sobre a própria atividade, autodisciplinando-a segundo os seus critérios pessoais, enquanto há trabalhadores que resolvem abrir mão do poder de direção sobre o trabalho que prestarão, fazendo-o não coativamente como na escravidão, mas volitivamente como exercício de uma liberdade, transferindo, por contrato, o poder de direção para terceiros em troca de um salário, portanto, subordinando-se.

Aqueles que detêm o poder de direção da própria atividade são autônomos e aqueles que alienam o poder de direção sobre o próprio trabalho para terceiros em troca de remuneração são subordinados.

Como se manifesta o poder de direção e quais as suas dimensões?

O poder de direção desenvolve-se em tríplice dimensão.

Compreende o *poder de organização*, o *poder de controle* e o *poder disciplinar*.

O subordinado, não detendo o poder de direção, submete-se ao poder de organização de terceiro, e sabemos que quem organiza os meios de produção ou a prestação de serviços no exercício de uma atividade, cujos resultados são próprios, é o empresário. O subordinado abre mão do poder de organização. Pertence ao empresário. Se o trabalhador auto-organizar-se será o 'piccoli imprenditori' do art. 2.083 do Código Civil da Itália (1942), não será empregado.

O segundo aspecto do poder de direção está no poder de controle, que é resultado de uma organização hierárquica na qual o trabalho de alguém pode ser fiscalizado e dirigido por outrem. A lei brasileira considera empregador aquele que dirige a prestação de serviços de outrem.

O terceiro ângulo do poder de direção consiste no poder disciplinar, de fundamento para uns contratual, para outros institucional, reconhecido pela doutrina predominante, daí por que no trabalho subordinado sujeita-se o trabalhador às sanções disciplinares que segundo as normas jurídicas são *previstas ou toleradas*".

Relativamente ao poder de organização, assim declararam os depoentes a respeito da formação das escalas de plantão e da dinâmica do trabalho no âmbito da empresa ré (fls. 1852 /1857):

#### Escalas de plantão

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que o gerente passava as escalas de plantões, ajudava nas vendas e a atender clientes, além de comparecer nas assinaturas de escrituras quando necessário; [...] que era o gerente que fazia as escolhas dos corretores dos plantões; que a divulgação das grades de plantões era feita no final de semana, até uma certa época pregada em um quadro na sala do gerente às sextas-feiras, e depois passou a ser enviada por e-mail; [...] que os atendimentos na sede eram feitos por sorteios; [...] que não era comum o depoente escolher qual empreendimento iria fazer o plantão, pois o normal era o gerente indicar algum, mas acontecia de darem opções para alguns empreendimentos e o depoente poder escolher; [...] que o sorteio que mencionou acima era feito em duas ocasiões durante o dia, uma às 08:45 e outra às 14:45, sendo que se por exemplo houvesse 10 corretores no dia, esse sorteio indicava a ordem que cada



corretor atenderia o telefone ou cliente que fosse pessoalmente lá, sendo que a recepcionista era quem direcionava e obedecia a ordem sorteada; que no meio tempo entre os atendimentos que fazia enquanto aguardava os colegas atenderem, o depoente mandava e-mails e ligava para outros clientes para tentar vender; que isso acontecia mesmo nos dias de baixo movimento [...]"

Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "que trabalha na ré de 2006 até hoje; que é corretora desde 2006; que é líder desde 2007, cumulando as duas tarefas a partir de então; que líder e gerente são a mesma coisa, sendo que a ré denomina de gerente lá dentro; [...] que a rotina na equipe da depoente é a seguinte: às quartas-feiras a depoente recebe a escala da empresa através de um sistema e nessa escala da ré constam os lançamentos por bairros e a quantidade de corretores que serão necessários; que então se reúne com os corretores às quartas ou quintas, que dizem os horários e turnos que querem, com preferência de bairro inclusive, e a depoente então tenta adequar isso conforme a necessidade da empresa; que às sextas a depoente divulga a escala que fez, a qual se refere ao sábado seguinte até a sexta-feira subsequente; [...] que a forma de plantão vem pelo próprio sistema de forma randômica e não depende de escolha dos gerentes/líderes; que não há uma diretriz específica do diretor para cada gerente atuar com sua equipe; que há reuniões específicas só dos diretores com os gerentes para falarem dos próximos lançamentos, onde são apresentados os representantes dos incorporadores; que essas reuniões normalmente acontecem às terças-feiras [...]"

#### Dinâmica do trabalho

Depoimento da segunda testemunha indicada pelo autor: "[...] que havia reuniões diárias dos corretores em equipe com os gerentes e diretores bem como o restante da empresa; que nessas reuniões é que eram apresentados os imóveis e lançamentos".

Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "[...] que cada um define suas férias conforme necessidade, informando as datas que melhor atendem ao interesse do próprio corretor; que eles não pedem e simplesmente informam as datas de férias; [...] que a depoente combina com os corretores da sua equipe como serão feitas as vendas e os atendimentos, mas tudo é combinado e não chega a dar ordens a ninguém, embora repasse vendas que foram captadas por instagram, facebook ou por telefone para algum corretor finalizar [...]"

Infere-se de tais declarações que, nada obstante assuma a empresa acionada o protagonismo na organização dos plantões internos e externos, é conferida aos corretores de imóveis a possibilidade de escolha dos empreendimentos que desejam participar. Também se denota a ausência de imposições empresariais acerca do modo de atuação dos profissionais e dos períodos de descanso anual.

Há, a meu ver, coordenação e compartilhamento do poder de organização entre a empresa ré e os corretores de imóveis, a quem é assegurado o direito de autodisciplinamento em relação a determinadas questões da dinâmica da atividade profissional.





Quanto ao poder de controle, essas foram as declarações prestadas pelas testemunhas a respeito da jornada de trabalho, da participação nas escalas de plantão e da fixação do valor das comissões (fls. 1852/1857):

#### Jornada de trabalho

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que quando trabalhava na sede, trabalhava de 8:45 às 19/20h; que quando trabalhava na rua em plantão, trabalhava das 9h às 14h ou 14h às 19h; [...] que havia colegas que faziam horários diferentes do depoente, inclusive porque os plantões eram diferenciados para cada corretor; [...] que o normal era ter que aguardar por todo o dia de plantão, mesmo se o movimento fosse baixo, mas às vezes acontecia de ir embora algumas horas mais cedo antes do plantão se encerrar, quando o movimento estava fraco; [...] que não marcava ponto [...]".

Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "[...] que não há controle de jornada na ré; [...] que há sorteio para o atendimento pelo corretor na sede e se na sua equipe, como são 15, se o corretor é o último a ser sorteado, ele costuma ficar por lá atendendo por telefone ou fazendo outras tarefas que lhe possibilitem ganho, pois isso é de seu próprio interesse, já que se for assim ele não recebe nada no final do mês, mas ninguém impedia a ele de ir embora se quisesse para fazer qualquer coisa que lhe aprouvesse [...]".

#### Participação nas escalas de plantão

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que não se recorda de nenhum colega que tenha recebido comissão mais alta em algum mês, por exemplo, R\$ 30.000,00 e tenha ficado um mês sem ir trabalhar por conta disso, embora acredite que possa ter acontecido, mas fato é que o depoente certa vez recebeu uma comissão de R\$ 27.000,00 e continuou trabalhando normalmente nos dias seguintes [...]".

Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "[...] que há corretores que às vezes pedem para ser retirados dessa escala, por exemplo por uma semana seguida e o motivo para isso varia de cada corretor, sendo que alguns é porque preferem fazer atendimentos na rua, outros porque fazem pelo telefone, outros porque têm médicos e outros porque irão viajar conforme o caso; [...] que é possível que um corretor se ausente por um tempo, citando como exemplo a Sr<sup>a</sup> Maria Cicarelli, que ligou para a depoente na manhã de hoje para pedir para ficar de fora da escala até outubro, por questões particulares e financeiras e a depoente vai liberá-la [...]".

#### Fixação do valor das comissões

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que não podia mudar o valor máximo da comissão, mas embora não fosse normal, eventualmente acontecia para conseguir fechar o negócio, de reduzir um pouco o valor da comissão que receberia; que depois esclareceu que o gerente é que dava essa margem para redução [...]".



Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "[...] que o percentual da empresa varia de cada venda e conforme cada incorporador trata com a empresa, mas por exemplo no imóvel de R\$ 1.000.000,00, o corretor recebe cerca de 0,9%, os gerentes ficam com 0,30%, o diretor com 0,10% e o que sobra é da empresa, considerando-se o total destinado à corretagem de 3% sobre o valor total do imóvel; que o corretor pode negociar com o cliente para fechar o negócio a sua margem de comissão para abaixo do valor que havia sido fixado como máximo (no exemplo acima 0,9%) para até 0, mas não consegue aumentar essa comissão, citando como exemplo o caso de uma corretora que vendeu um imóvel da Calçada e zerou sua comissão pois já havia também um combinado de que a cada venda receberia um carro zero quilômetro da própria construtora; que em relação à comissão destinada aos gerentes, diretores e à própria ré, o corretor não conseguia alterar nada sem falar com eles [...]"

À evidência, tais declarações noticiam a existência de diversidade de horários, de possibilidade de cumprimento parcial da jornada estipulada para os plantões e de exclusão das escalas de plantão por períodos prolongados, além de faculdade de redução do percentual da comissão destinada aos corretores para fins de viabilização do negócio imobiliário.

Tudo isso demonstra um inevitável direcionamento empresarial amplo e genérico que produz algum tolhimento da liberdade dos profissionais no exercício da intermediação de negócios imobiliários patrocinados pela empresa ré, mas que merece análise específica, caso a caso.

Por fim, no que atine ao poder disciplinar, eis as informações contidas nos depoimentos colhidos em audiência a respeito da aplicação de penalidades em decorrência da ausência dos corretores de imóveis nos plantões e da realização de vendas não patrocinadas pela empresa demandada (fls. 1852/1857):

#### Ausência nos plantões

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que o depoente nunca faltou sem justificativa; que já viu colegas que faltaram sem justificativa serem retirados da escala pelo gerente; que o corretor era advertido verbalmente e cada gerente usava um critério para tirar da escala, variando às vezes de 1 a 2 semanas; que havia um motoqueiro empregado da ré que passava pelos stands de plantão para ver como estavam e quem estava lá; que o motoqueiro tinha uma listagem e ao final do dia entregava na secretaria de vendas da empresa; [...] que a escala era feita com antecedência semanal, mas a ré aceitava como justificativa para retirar da escala de algum dia, qualquer aviso anterior, desde que fosse feito com antecedência, e nesse caso retirava o corretor da escala e não punia ninguém; [...] que o gerente acompanhava toda a rotina do salão, acompanhando com o olhar tudo que acontecia nos atendimentos dos corretores aos clientes; que se tivesse algum problema urgente no dia que fizesse com que tivesse que sair do plantão ou da sede, poderia indicar um colega da equipe para ficar no seu lugar, mas tinha que necessariamente avisar ao gerente [...]"

Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "[...] que os corretores podem trocar o dia de escala com outro colega desde que seja da empresa, mas não necessariamente da



mesma equipe, sendo que às vezes avisam ao líder/gerente e outras nem chegam a avisar, pois o que importa é que o plantão não fique vazio sem aquele corretor que estava escalado; [...] que há casos em que não vai ninguém que está escalado para um plantão de lançamento e nada acontece com ele, sendo que o plantão apenas fica descoberto no que tange a alguém da própria ré, citando como exemplo o caso de um corretor que informou que hoje não irá para um imóvel que está sendo lançado na Cidade de Deus por questão de segurança e por isso não terá ninguém da ré lá; [...] que quando o plantão é externo, o próprio corretor comunica ou o incorporador informa se houve algum corretor que faltou no dia do plantão e é assim que a ré fica sabendo [...]"

Depoimento da segunda testemunha indicada pela empresa ré: "que trabalha na ré desde 2008 até hoje; que é analista administrativa; que tem contato diário com os corretores pessoalmente e por telefone; [...] que nunca viu nenhum líder punindo nenhum corretor; que os corretores podem fazer trocas de plantão entre si, apenas comunicando entre eles, sendo que às vezes comunicam o líder também, mas isso não é obrigatório [...]"

#### Vendas não patrocinadas pela empresa ré

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que toda venda que fazia tinha que passar pela ré mesmo que o cliente fosse da carteira própria do depoente e mesmo que esse cliente fosse anterior à sua entrada na ré, pois senão diziam que seria mandado embora [...]"

Depoimento da segunda testemunha indicada pelo autor: "[...] que a depoente nunca vendeu imóvel que não fosse da ré; que já viu uma pessoa, chamada Vanda Alves, vendendo imóvel que não era da ré, e foi acusada de roubo por conta disso e foi desligada também por isso da ré, sendo que todos os locais que a Sr<sup>a</sup> Vanda tentou trabalhar depois, o Dr. Rubens (dono da ré) ligava para avisar o que tinha acontecido, e por isso ela nem conseguia se manter no mercado nessa área [...]"

Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "[...] que tem corretores que têm carteira particular e fazem as vendas independentemente de passar pela ré; que conhece Vanda Alves, mas não soube de nenhum problema relacionado a ela que a tenha feito sair da ré, embora seja sua vizinha de condomínio [...]"

Depoimento da segunda testemunha indicada pela empresa ré: "[...] que o corretor pode fazer vendas de imóveis em sua carteira própria, mesmo que esse imóvel esteja fora dos vinculados à ré, já tendo visto corretores que fizeram isso por meio da própria ré, mas não sabe de nenhum caso de corretor que tenha feito vendas fora da ré, até porque o contato da depoente é só com os clientes, que contratam a própria ré [...]"

Como se percebe, os depoentes parecem convergir sobre o comportamento da empresa acionada em caso de ausência injustificada do corretor de imóveis ao plantão externo.



A primeira testemunha informa que a exclusão dos trabalhadores das escalas de plantão se deve às ausências injustificadas, que assim não são consideradas em caso de prévio aviso ou de substituição por outro profissional vinculado à empresa ré.

A segunda testemunha amplia o conceito de ausência justificada para incluir a comunicação de que o profissional não comparecerá ao plantão em virtude de circunstâncias relacionadas à sua segurança. Mas não nega a existência de sanção em caso de ausência injustificada.

Entretanto, considerando que tal punição somente ocorre quando a ausência não é sequer notificada pelo trabalhador, entendo que está em conformidade com a regra contida na cláusula sexta do contrato de credenciamento associativo celebrado entre os corretores de imóveis e a empresa demandada, abaixo reproduzida, e se justifica pela necessidade de que ela, principal responsável pela organização das escalas de plantão, tenha sempre nos estandes de venda profissionais destinados ao desenvolvimento da atividade de intermediação imobiliária (fl. 526-verso, por exemplo):

CLÁUSULA SEXTA - De molde a viabilizar a utilização dos bens e serviços por todos os CORRETORES AUTÔNOMOS CREDENCIADOS junto à PATROCINADORA, esta, consultando os interesses do CORRETOR DE IMOVEIS e dos demais CORRETORES AUTÔNOMOS, elaborará escala dos locais e horários em que suas instalações, dependências e stands estarão à disposição do CORRETOR DE IMÓVEIS, sem que, no entanto tal procedimento consubstancie qualquer obrigação de comparecimento ou de subordinação do CORRETOR DE IMÓVEIS que, assim, poderá inclusive deixar de cumprir a escala, fazendo-o substituir ou não por outro CORRETOR AUTÔNOMO CREDENCIADO, sendo facultativo, fruto exclusivamente do interesse ou conveniência do CORRETOR DE IMÓVEIS, permutar com outro CORRETOR AUTÔNOMO CREDENCIADO seu local ou horário de utilização das citadas dependências, instalações ou ainda "stands", cabendo-lhe, nestas hipóteses, única, exclusivamente, dar notícia à PATROCINADORA, do ocorrido ou por ocorrer, com vistas ao não pagamento da taxa de expediente prevista no parágrafo primeiro da cláusula quarta do presente contrato.

Já em relação à existência de punição pela realização de vendas não patrocinadas pela empresa ré, há notória divergência entre os depoentes.

Enquanto os dois primeiros afirmam que a transação tinha que necessariamente passar pela estrutura organizacional da empresa acionada, sob pena de desligamento, os dois últimos declaram ser possível a intermediação de negócios imobiliários de forma independente do sistema da empresa demandada.



Dessa forma, não se está diante de prova que autorize, com a necessária segurança, o reconhecimento da sujeição dos trabalhadores a punições que consubstanciem manifestação do poder disciplinar patronal.

Há que se salientar, ainda, que os elementos constantes dos autos não evidenciam a responsabilização exclusiva da empresa ré pelos custos e resultados do trabalho prestado pelos corretores de imóveis a ela associados, que traduz a ideia de alteridade.

Nesse sentido, assim declaram as testemunhas ouvidas em juízo a respeito da assunção dos riscos da atividade de intermediação de negócios imobiliários (fls. 1852/1857):

Depoimento da primeira testemunha indicada pelo autor: "[...] que considerando o ano inteiro de trabalho e o pagamento das comissões, o depoente recebia de R\$ 6.000,00 a R\$ 8.000,00 por mês, mas havia meses em que não recebia nada e outros em que o valor era muito maior; que só recebia por comissão e nada fixo; [...] que não recebia nada quando não vendia no mês nem mesmo um mínimo garantido; que era o depoente quem arcava com passagens, gasolina e gastos com deslocamentos".

Depoimento da segunda testemunha indicada pelo autor: "que trabalhou na ré de 2002 a 2015; que vendia imóveis; que saiu da ré pois o mercado estava muito ruim e como trabalhava de segunda a segunda e não tinha ajuda de custo nenhuma, não estava conseguindo se manter nessa época [...]".

Depoimento da primeira testemunha da empresa ré: "[...] que quando não vende não recebe nada [...]".

### Conclusão:

Por conseguinte, entendo que a prova testemunhal produzida nos autos não confirmou a presença dos requisitos do vínculo de emprego em todas as relações mantidas pela empresa ré com os corretores de imóveis a ela associados.

Vale ressaltar, a propósito, que tal prova judicial está em harmonia com os depoimentos prestados no âmbito do inquérito civil público que serviu de base para a propositura da presente ação civil pública.

Por todos, transcrevo aquele prestado conjuntamente por quatro corretores de imóveis perante o i. procurador do trabalho que subscreve a exordial (fls. 233/234):



"que nos dias em que trabalham fora dos estandes de vendas das construtoras, não há obrigatoriedade de comparecer à sede da inquirida ou de cumprir horários; que em relação ao trabalho em estandes de venda, o trabalho funciona da seguinte forma: a Patrimóvel funciona hierarquicamente possuindo em seu topo a figura do Presidente (proprietário), que possui na escala imediatamente inferior um Diretor-geral; este, por sua vez, tem seis diretores, que comandam cinco gerentes; por fim, cada gerente possui aproximadamente uma equipe de dezoito corretores; que cada gerente é responsável pela organização, ou melhor, distribuição dos corretores que compõem a sua equipe entre os estandes de venda cobertos pela Patrimóvel, segundo escala que lhe é previamente repassada pelos diretores hierarquicamente superior; que exemplificando, semanalmente o corretor que compõe a equipe é indicado para trabalhar junto a um ou mais estandes de venda, em dias estipulados pelo gerente da equipe; que o gerente não é escolhido pelos corretores que compõe a equipe, mas exercem cargos de confiança por indicação da Patrimóvel; que há possibilidade de os corretores alternarem de equipe, isto é, de gerentes; que dentro da escala estipulada pelo gerente é possível haver alterações consensuais, ou seja, que o corretor requeira que o trabalho estipulado para determinado dia seja realizado por outro componente da equipe, compensando-se com a designação de outro dia e local, embora não necessariamente, a critério do indivíduo; que, não obstante, uma vez aceito o compromisso o corretor não pode faltar; que nestes plantões, isto é, trabalhos realizados em estandes de venda, é obrigatório o cumprimento de horário para o início da jornada; que quanto ao final da jornada, contudo, embora haja horário pré-estabelecido, há possibilidade do corretor ausentar-se antes ou após o final do horário, conforme sua conveniência; que melhor explicando, o horário inicial, em regra, é estabelecido pela própria construtora, sendo obrigatório o comparecimento dos corretores no início das atividades para ordenar, através de sorteio, realizado pelos próprios corretores, a vez de atendimento de cada corretor, haja vista que em um mesmo estande de vendas é possível coexistirem corretores de empresas distintas bem como vários deles representando cada uma delas; que não obstante a flexibilidade quanto ao cumprimento da jornada, não é possível o corretor ausentar-se sem que haja alguém da empresa para atender possíveis clientes; que não há fixação de metas de vendas, seja em relação ao número de clientes atendidos ou ao número de negócios concretizados; que a empresa não patrocina cursos ou torna obrigatório técnicas de vendagem; que da mesma forma não há obrigatoriedade de contatos com potenciais novos clientes por telefone; que já ocorreu de alguns dos depoentes, inclusive, passarem meses sem conseguirem concretizar negócios sem que sofressem qualquer tipo de pressão ou coação por parte da empresa quanto à obtenção de resultados; que não há possibilidade de o corretor escolher o estande de vendas para trabalhar, uma vez que tal mister é afeto ao gerente de equipe; que, contudo, há possibilidade, em consenso com os demais colegas, de o corretor trabalhar limitadamente a um determinado bairro ou região; todos os depoentes trabalham exclusivamente para a Patrimóvel; que, inclusive, não há disponibilidade de tempo para realização de outras tarefas, afora as desenvolvidas em favor da Patrimóvel".

Não se está, pois, diante de caso que autorize o reconhecimento da existência de ilicitude ou irregularidade na relação jurídica mantida pela empresa ré com todos os corretores associados e sua condenação à obrigação de não fazer pretendida na exordial.

Em consequência, também não se tem por presentes as circunstâncias que autorizam a condenação da empresa ré ao pagamento de indenização por dano moral coletivo.

Nego provimento ao apelo do autor.



Isto posto, decido CONHECER do recurso ordinário interposto pelo autor e, no mérito, NEGAR-LHE PROVIMENTO.

### **3. DISPOSITIVO**

**A C O R D A M** os Desembargadores que compõem a Segunda Turma do Tribunal Regional do Trabalho da Primeira Região, por unanimidade, **CONHECER** do recurso ordinário interposto pelo autor e, no mérito, **por maioria, NEGAR-LHE PROVIMENTO. Vencido** o Desembargador Valmir de Araújo Carvalho que dava provimento ao recurso. Fizeram uso da palavra o i. representante do Ministério Público do Trabalho e o(a) Dr(a). Cristiano de Lima Barreto Dias, OAB: 0092784 RJ, pela reclamada.

Rio de Janeiro, 06 de abril de 2022

**MARISE COSTA RODRIGUES**  
**Desembargadora do Trabalho**  
**Relatora**

evps / HSD

#### **Votos**

**Voto do(a) Des(a). VALMIR DE ARAUJO CARVALHO / Gabinete do Desembargador Valmir de Araujo Carvalho**

Nos termos do § 3º do art. 941 do CPC, faço inserir o meu voto divergente.

**AÇÃO CIVIL PÚBLICA. CORRETORES EMPREGADOS  
ROTULADOS DE "AUTÔNOMOS"**



Divirjo, dv.

Em razão de denúncia encaminhada ao MPT, este deu início a ao inquérito civil público nº 1364-2006.007, constatando que vários corretores eram tratados irregularmente como "autônomos", mas que trabalhavam como verdadeiros empregados (ID. 7b5336b - Pág. 1 )

O MPT postulou a concessão da liminar a que se refere o art. 12 da Lei 7347/85, além da condenação da ré no sentido de se abster de utilizar trabalhadores autônomos ou fornecidos por terceiros, além de indenização por dano moral coletivo.

O Juízo indeferiu a pretensão, decisão mantida pelo voto da Relatora.

A prova dos autos milita em favor do alegado pelo MPT, como se pode constatar pelo inquérito civil público mencionado e pela prova testemunhal.

Vários corretores trabalhavam para a reclamada, havendo clara irregularidade com evidente violação das normas legais protetoras do trabalhador.

Presentes estão os requisitos da relação de emprego, a saber: pessoalidade, não eventualidade, onerosidade e subordinação jurídica (art. 3º da CLT).

Trata-se de subordinação estrutural, pois os corretores se submetiam à dinâmica empresarial, não tendo liberdade para trabalhar a não ser em obediência às diretrizes do empreendimento.

A fraude ficou evidenciada, como demonstram os autos.

Vários trabalhadores (cerca de 700) eram apenas rotulados de "autônomos", mas que, em verdade, trabalhavam como empregados na atividade-fim da reclamada, sendo esta uma empresa do ramo imobiliário.

Todos os corretores assinaram um CONTRATO DE CREDENCIAMENTO ASSOCIATIVO. O intuito da reclamada era o de afastar ou dificultar o reconhecimento da relação de emprego em Juízo. Esse tipo de contrato é muito conhecido nos processos trabalhistas, haja vista que alguns deles examinei como Relator em recursos ordinários, havendo neles cláusulas em que se pode perceber a existência de clara subordinação e até da possibilidade de punições.





O CONTRATO DE CREDENCIAMENTO ASSOCIATIVO demonstra claramente que o trabalhador fica sem alternativa, não podendo expressar discordância com as cláusulas, sendo em verdadeiro contrato de adesão, que só pode ser impugnado pelo trabalhador após o seu desligamento da empresa.

Corretores podem ser autônomos. É o caso daqueles que, com escritório particular ou não, atuam intermediando vendas de imóveis ou empreendimentos para empresas construtoras ou empresas imobiliárias.

Mas corretores devem ser empregados, como no caso dos autos. É caso daqueles que, como os trabalhadores a serviço da recorrida, trabalharam com subordinação ao empregador, sendo seu trabalho inerente à atividade patronal.

Nos termos da Lei reguladora da profissão CORRETOR DE IMÓVEIS, este é profissional considerado AGENTE AUTÔNOMO DO COMÉRCIO (Lei nº 6.530/78). Mas corretor empregado não pode ser rotulado de agente autônomo.

Em verdade, ficou demonstrado que os trabalhador eram corretores empregados, tendo trabalhado nas condições apontadas na inicial.

Não é o fato de o quadro a que se refere o art. 577 da CLT estabelecer que corretor é agente autônomo do comércio que colocaria dito profissional como autônomo. Corretor de imóveis pode ser empregado. Cada caso é um caso e tudo depende das circunstâncias do processo.

A Lei nº 6.530/78, reguladora da profissão de corretor de imóveis, não contém norma dispondo que corretor de imóveis é autônomo. Não seria de boa técnica legislativa a aprovação de uma Lei destacando que corretor de imóveis é autônomo. O legislador não seria ignorante em matéria trabalhista editando regra jurídica contendo definição de algo que dependeria de prova em processo judicial.

A subordinação jurídica restou configurada. Dúvida não há de que os trabalhadores trabalhavam subordinados à reclamada, desempenhando função inerente à atividade-fim do empreendimento.

Aliás, juristas preocupados com a evolução do direito, vêm admitindo o relativismo da subordinação jurídica como importante requisito para configuração do vínculo empregatício, como se pode observar pelo brilhante artigo da autoria do ilustre Desembargador CLÁUDIO ARMANDO C. DE MENEZES (do TRT da 17ª Região), na Revista LTr de maio de 2005,



páginas 556 a 564. Aquele mestre sustenta que importante para configuração da relação de emprego é a dependência econômica, a qual está demonstrada nos presentes autos.

O contrato de trabalho é um contrato realidade e se configura independentemente de qualquer formalismo. O Direito do Trabalho consagrou a primazia do fato sobre a forma (art. 3º da CLT).

Por oportuno, vale ressaltar que não podem ser considerados autônomos os corretores de imóveis que desenvolvem sua atividade para uma imobiliária. Trata-se de trabalho desempenhado em atividade-fim do empreendedor.

Como acima salientei, o contrato de trabalho pode ser configurar independentemente de qualquer formalismo, prevalecendo o fato sobre a forma (art. 3º da CLT). Daí por que entendo que os autos demonstram que os trabalhadores eram empregados mal rotulados de "autônomos".

Por isto que, divergindo da Relatora, dou provimento apelo, deferindo a liminar prevista no art. 12 da Lei 7347/85, devendo a reclamada se abster de utilizar corretores como "autônomos" ou encaminhados por terceiros, sob pena de multa diária que fixo em R\$ 1.000,00 (mil reais), com limitação a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais), em favor do FAT. além da indenização por danos morais coletivos, que fixo em R\$ 800.000,00 (oitocentos mil reais), também em favor do FAT, nos termos da fundamentação.

Custas no valor de R\$ 200,00 (duzentos mil reais), calculadas sobre R\$ 1.000,00 (um milhão de reais), valor que arbitro à causa

