

DOS CORRETORES DE IMÓVEIS: UMA ANÁLISE JURÍDICA DA RELAÇÃO LABORAL

Angela Maria de Aguiar Mendes¹
Danilo Ribeiro Silva dos Santos²
Pedro Carvalho Goularte³
Thaís Machado de Andrade⁴

RESUMO

O presente estudo tem por desiderato realizar uma análise exaustiva e meticulosa das particularidades inerentes às relações laborais no contexto da profissão de corretor de imóveis, pautando-se na escrutinação das divergências doutrinárias e prática jurisprudenciais que permeiam os Tribunais Regionais do Trabalho e o Tribunal Superior do Trabalho, bem como nas alterações normativas advindas da Reforma Trabalhista. Para tanto, adota-se uma abordagem metodológica lógico-dedutiva, iniciando-se com a exposição e contextualização das distintas modalidades contratuais, seguida de uma análise doutrinária para verificação dos elementos da relação empregatícia. O escopo deste estudo visa delineamento e formulação de parâmetros aptos a minorar a incerteza jurídica inerente a essa relação laboral, através da minudente análise dos preceitos jurídicos basilares, dos elementos constitutivos da autonomia laboral e das suas modalidades contratuais, além de uma incursão dogmática aprofundada sobre o tema. A pesquisa, com enfoque acadêmico acurado, envereda pela análise da relação de emprego e sua aplicabilidade no contexto jurisprudencial pátrio, conferindo destaque às inovações legislativas instauradas pela Reforma Trabalhista, notadamente a modificação do Art. 442-B, conjuntamente com a Lei nº 6.530 de 1978, que disciplina a atividade dos corretores de imóveis.

¹Mestra em Segurança Pública pela Universidade Vila Velha - UVV - (Bolsista FAPES). Especialização em Direito Processual Civil: A práxis Jurídica Após Reformas pela UNINTER - Faculdade Internacional de Curitiba. Advogada. Docente no curso de Direito da Faculdade Brasileira Cristã-FBC. E-mail: angelamamendes.adv@gmail.com

²Mestre em Direito Processual - UFES. Pós-graduado em Direito de Família e de Sucessões na UNESC. Especialista em Direito Empresarial - LL.M em Direito Empresarial na Fundação Getúlio Vargas. Graduado em Direito - Faculdades de Direito de Vitória. Advogado. Docente no curso de Direito da Faculdade Brasileira Cristã-FBC. Email: danilo.ribeiro.prof2018@gmail.com

³ Mestre em Direito - Uneaatlântico. Pós-Graduado em Fazenda Pública em Juízo na FDV. Especialista e Segurança do Trabalho pela Faceminas. Graduado em Direito pela Fesv. Advogado e Docente no curso de Direito da Faculdade Brasileira Cristã-FBC.. E-mail: carvalhoadvjur@gmail.com

⁴ Pós - Doutora pela Universidade Federal do Espírito Santo - UFES, em História Social das Relações Políticas. Doutora e Mestre em Direitos e Garantias Fundamentais pela Faculdade de Direito de Vitória-FDV. Especialista em Direito Ambiental, pela Faculdade Cândido Mendes. Advogada e Docente no curso de Direito da Faculdade Brasileira Cristã-FBC. E-mail: thais.andr@yahoo.com.br

INTRODUÇÃO

O corretor de imóveis, conforme estabelecido no Artigo 3º da Lei 6.530/78, desempenha a função de intermediar operações relativas à compra, venda, permuta e locação de imóveis, podendo ainda fornecer as orientações pertinentes ao mercado imobiliário. Dada a sua relevância econômica, o setor imobiliário assume uma posição de destaque na economia nacional, regulando grande parte das transações imobiliárias. Conforme dados oficiais do governo federal⁵, em 2014, esse segmento representou aproximadamente 9% do Produto Interno Bruto do país, evidenciando a sua importância e a necessidade de assegurar os direitos e deveres dos envolvidos nessa área.

Além do aspecto econômico, é importante destacar a categoria dos profissionais autônomos, à qual os corretores de imóveis estão vinculados predominantemente, seja por escolha própria, seja pela prática comercial imposta ao mercado imobiliário. Segundo a concepção do catedrático Maurício Godinho Delgado⁶, essa categoria possui uma abrangência, extensão e relevância socio-jurídica consideráveis atualmente. Importa ressaltar que a legislação que rege a atividade dos corretores de imóveis não impõe a esses profissionais a obrigação de estabelecerem vínculos autônomos com as corretoras, possibilitando, assim, a configuração de relações empregatícias entre as partes.

A atuação dos corretores de imóveis nos tribunais trabalhistas assume, igualmente, uma importância relevante. Observa-se que, apesar da celebração de contratos de associação específicos entre os corretores e as empresas, visando o atendimento aos clientes, essas últimas impõem certas diretrizes aos trabalhadores, a fim de preservar a qualidade do serviço e a reputação da empresa. Essa situação levanta questionamentos acerca da possível descaracterização dos contratos autônomos e da configuração de relações de emprego entre os corretores e as corretoras. Nesse contexto, torna-se pertinente analisar

⁵ 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: 10.04.2024.

⁶ DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 358.

a extensão dessas exigências e a participação do corretor nos riscos do negócio, bem como a presença de elementos fato-jurídicos que evidenciem uma relação de emprego.

A Lei 13.467 de 2017, que introduziu importantes modificações na legislação trabalhista brasileira, banhadas de críticas é verdade, faz-se relevante para essa discussão, onde dentre as alterações promovidas, destaca-se a modificação do Artigo 442-B, que regula a relação do trabalhador autônomo, possibilitando a celebração de contratos de exclusividade, entendendo-se que a exclusividade não se porta como elemento caracterizador do vínculo empregatício.

Diante desse panorama, urge a análise da interação entre o texto legal e as disposições da Lei dos Corretores de Imóveis, especialmente no que tange à possibilidade expressa de associação dos profissionais a diferentes corretoras rompendo a exclusividade pretendida pela Reforma Trabalhista sem associação vincular de empregado. Com o intuito de mitigar a incerteza jurídica presente nessa relação, o presente estudo se propõe a analisar a exclusão dessa relação do ordenamento jurídico. Para tanto, serão abordados os princípios fundamentais que influenciam esse elo jurídico, bem como a aplicação da legislação trabalhista no contexto judiciário brasileiro e as implicações das mudanças introduzidas pela reforma trabalhista de 2017.

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

O Direito do Trabalho é guiado por uma variedade de princípios, muitos dos quais são específicos dessa área, embora também incorporem princípios do âmbito constitucional ou civil, considerando sua relevância devido à sua natureza flexível. Entre os princípios gerais que regem as relações entre empregador e empregado além de possuírem a função de orientar, integram o ordenamento jurídico e possuem força normativa, oportunidade em que destaca o axioma clássico do *pacta sunt servanda*, que, segundo Maurício Godinho Delgado⁷, refere-se à manutenção da intangibilidade do contrato durante sua vigência.

⁷ DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 196.

Todavia, devido à sua rigidez, houve uma adaptação⁸ desse princípio civil para o contexto trabalhista, originando o princípio da inalterabilidade contratual prejudicial, que nos leciona que não se impede a modificação contratual em sua totalidade, mas apenas aquelas que prejudiquem o trabalhador, considerado parte vulnerável na relação laboral, conectando-se, de maneira direta e intrínseca aos também aplicáveis ao campo trabalhista são os princípios da boa-fé e da razoabilidade, que devem servir como base para a análise do comportamento das partes⁹.

Outro princípio de destaque é o princípio da proteção, que informa a estruturação do Direito do Trabalho em torno da proteção do trabalhador, visando equilibrar a relação entre as partes. Conforme Maurício Godinho Delgado, este autor refere-se ao princípio da norma mais favorável¹⁰, que preconiza a utilização da norma mais benéfica em três situações: na elaboração da norma, em conflitos normativos e na interpretação das mesmas, criando uma abordagem tríplice no Direito do Trabalho: informativa, interpretativa e hierárquica.

Por fim, de suma importância para a relação de trabalho do corretor é o princípio da primazia da realidade sobre a forma¹¹. Este preceito legal estabelece que, nas relações trabalhistas, ao analisar um caso concreto, os fatos ocorridos devem ter prioridade sobre a formalização e a documentação apresentadas pelas partes, sendo ainda relevante para a situação em estudo, pois, embora formalmente as relações laborais entre o corretor e a corretora estejam em conformidade com a lei, ao examinar a prática efetiva ao longo da prestação de serviços, percebe-se a possibilidade da presença de uma relação de emprego entre as partes, afastando a relação de trabalho de maneira autônoma.

⁸ AZEVEDO, Álvaro Villaça. Contratos Inominados ou Atípicos e Negócio Fiduciário. Belém: Cejup, 1988. p.87.

⁹ 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.

¹⁰ DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 201

¹¹ DELGADO, Maurício Godinho, Curso de direito do trabalho. 15º ed., São Paulo: LTr, 2016. p. 358.

3 RELAÇÃO DE TRABALHO E RELAÇÃO DE EMPREGO: DEFINIÇÃO DO CORRETOR DE IMÓVEIS

Antes de adentrarmos no campo da relação empregatícia, necessária se faz a distinção entre a relação de emprego e a relação de trabalho do ponto de vista jurídico no campo do direito material do trabalho. Essa necessidade mais que assumir uma importância didática, preserva a dignidade dos trabalhadores, tendo em vista que com o avanço tecnológico, a denominada “Revolução 4.0” tornou-se cada vez mais comum, e, com ele as tentativas de criação de labor sem vínculo vem ganhando espaço. Neste diapasão entende Francisco Meton Marques de Lima¹², ao mencionar que:

A caracterização da relação de emprego assume importância exatamente para distinção das demais relações de trabalho que reúnem elementos comuns com o emprego. A sociedade moderna fábrica todo dia relações diferentes visando a descaracterizar o emprego.

A expressão relação de trabalho representa o gênero, do qual a relação de emprego é uma espécie, logo, é uma visão mais ampla. Pode-se afirmar que a relação de trabalho abrange, além da relação de emprego, outras formas de prestação de trabalho e serviços como, por exemplo, o trabalho autônomo, o trabalho portuário avulso, o trabalho voluntário, o trabalho institucional, o trabalho eventual e o trabalho realizado pelo estagiário. Assim, toda relação de emprego enquanto respaldada de caráter de espécie é uma relação de trabalho, mas nem toda a relação de trabalho é uma relação de emprego.

Por sua vez, a relação de emprego é o vínculo jurídico estabelecido entre as partes, quais sejam, empregado e empregador, onde o proletário será pessoa física, e em outra via o empregador, que pode ser pessoa física ou jurídica. Para a existência desse vínculo, tema central do presente estudo e que alia o colaborador ao empregador na prestação algum serviço, deve haver a presença de alguns requisitos ou elementos, sem os quais não se configura o vínculo de emprego, mas pura e simples prestação de serviços.

Inicialmente acerca da relação de emprego é muito importante destacar a sua função social, assim como a do contrato de trabalho. É o trabalho que traz a dignidade e

¹² DE LIMA, Francisco Meton Marques. Elementos de direito do trabalho e processo trabalhista. 6. ed. São Paulo: LTr, 1994, p. 59.

subsistência ao homem e à sua família, que lhe possibilita buscar a sua interação e inserção no meio social através de lazer, cultura, dentre outros direitos previstos constitucionalmente. A nosso entender a relação de emprego corresponde à função social do trabalho, já que dela direitos maiores serão aplicados em prol do obreiro.

Com este perfil democrático-social, Amauri Mascaro Nascimento¹³ entende que o contrato de trabalho possui enorme importância por constituir-se como base jurídica entre empregados e empregadores; meio de preservação da dignidade humana; meio de afirmação da vontade individual; instrumento de preservação da ordem social e ainda integração da ordem jurídica.

A relação empregatícia possui como principal característica a necessidade da pessoa do empregado, que será considerado a parte mais fraca da relação jurídica de emprego, eis que à ele é atribuída a condição de hipossuficiente, da mesma maneira que se ocorre na relação de consumo entre o consumidor e o fornecedor, onde àquele também será aplicada a hipossuficiência.

O Direito do Trabalho, criado com o intuito de equilibrar a relação de emprego e assegurar direitos e deveres para ambas as partes, bem como de cumprir o papel e aplicação da previsão legislativa a fim de diminuir tal hipossuficiência, tem seu campo de prática limitado, sendo necessária realizar uma diferenciação entre aquelas pessoas que serão consideradas empregadas de fato e as que não serão. Assim, importante se faz tal distinção entre empregados comuns e trabalhadores autônomos, eventuais, estagiários e afins.

Os artigos 2º e 3º da Consolidação das Leis do Trabalho¹⁴ estabelecem elementos que na realidade cumprem função de requisitos para o estabelecimento de uma relação de emprego, quais sejam a onerosidade, pessoalidade, não eventualidade, subordinação e o trabalho prestado por pessoa física.

¹³ NASCIMENTO, Amauri Mascaro. Curso de direito do trabalho. 10. ed. São Paulo. Saraiva, 1992, p. 256.

¹⁴ BRASIL. Consolidação das Leis do Trabalho: aprovada pelo Decreto-Lei nº 5.452, de 1º de maio de 1943.

Assim, de forma prática o contrato de trabalho estabelece uma relação sinalagmática, ou seja, de obrigações para as duas partes que integram o mesmo, estabelecendo ainda que haverá a exigência da obrigação *intuitu personae*¹⁵, ou seja, que a pessoa contratada preste o serviços sendo impedida de enviar outro alguém para cumprir seus deveres por se tratar de obrigação infungível ao empregado¹⁶, bem como deverá ter um salário como contraprestação pelos serviços prestados, a exigência de habitualidade e continuidade no labor, uma pessoa natural na condição de emprego – onde é vedada a contratação de pessoa jurídica como empregada- e ainda a relação de mando/dependência e subordinada do empregado em relação ao seu empregador, ou ainda de que esteja o obreiro com sua prestação de serviços inserida na atividade fim da empresa¹⁷.

4 A LEI DOS CORRETORES DE IMÓVEIS E A REFORMA TRABALHISTA

Conforme já mencionado no curso do presente artigo, a atividade de corretagem de imóveis é disciplinada pela Lei 6.530/1978, mais especialmente por meio do seu artigo 3º que estabelece a definição do enquadramento do trabalhador na categoria em estudo e possui a seguinte redação: “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”.

De uma breve análise do artigo supramencionado, pode-se constatar que o legislador exerceu seu direito de permissibilidade quanto à existência da pessoa do corretor de imóvel fundada em uma Pessoa Jurídica¹⁸, o que diverge do requisito elementar do vínculo empregatício de Pessoa Física. Logo, de pronto já é possível afirmar que, em havendo um corretor de imóveis na condição de pessoa jurídica, a uma prima ótica, este não poderá ser considerado empregado, afastando, portanto, a relação empregatícia e versando aquele contrato laboral celebrado de uma relação de trabalho.

¹⁵ 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.

¹⁶ 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.

¹⁷ 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.

¹⁸ RAPOSO, Alexandre. Situações jurídicas da profissão de corretor de imóveis. 1.ed. São Paulo: Editora Imobiliária, 1995, p.67.

Dentre as inovações legislativas ao longo de 1978, ano de promulgação da referida lei, até a presente data, é mister salientar que houve profunda alteração em 2015 com a promulgação da Lei 13.097, que acabou por acrescentar três parágrafos ao seu artigo 6º e que de maneira direta e sem obstáculos deixou por definir e determinar que o corretor de imóveis poderá exercer seu trabalho sob contrato autônomo, entendimento até então não definido, porém reconhecido pela jurisprudência e doutrina.¹⁹

O legislador, quando da implementação do § 4º do mencionado dispositivo legal, privilegiou a condição de autônomo com interesse em salvaguardar a liberdade do corretor de imóvel que possuir contrato de associação com alguma imobiliária, todavia adverte que em havendo supressão da liberdade ou presença dos elementos caracterizadores do vínculo de emprego, este restará: “§ 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”.

Dessa forma, pode-se ressaltar que, com as alterações legislativas promovidas no ano de 2015, o corretor passou a dispor de maior segurança jurídica, uma vez que a legislação passou a expressar claramente os moldes que regem sua relação laboral, findando um período de limbo em que o mesmo, pela prática comercial, laborava sem cadastro como pessoa jurídica e ao mesmo tempo sem formalização do seu contrato de emprego.

Para sublinhar a relevância dessa alteração legal, é pertinente destacar a Lei nº 12.592/2012, que regula a relação entre cabeleireiros e salões de beleza. Nessa legislação, define-se que o vínculo empregatício será caracterizado apenas na ausência ou no descumprimento do contrato celebrado entre as partes. Portanto, pode-se constatar a importância da modificação legislativa ocorrida há três anos na defesa dos princípios que norteiam a justiça do trabalho na relação entre corretores e imobiliárias.

¹⁹ RAPOSO, Alexandre. Situações jurídicas da profissão de corretor de imóveis. 1.ed. São Paulo: Editora Imobiliária, 1995, p.72.

Além disso, merece destaque a previsão do contrato autônomo no parágrafo segundo da Lei nº 6.530/1978, que permite ao corretor associar-se a uma ou mais imobiliárias, sem que isso configure vínculo empregatício, desde que seja mantida sua autonomia. Ressalta-se que essa associação deve ser formalizada por meio de um contrato específico, registrado no Sindicato dos Corretores de Imóveis.

Cumprе salientar a correlação deste parágrafo com o Artigo 442-B da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT). Em decorrência da Medida Provisória nº 808/2017, não há conflito, e o referido artigo da CLT reforça a possibilidade de o trabalhador autônomo celebrar contratos com diversos tomadores de serviço, fazendo referência, em seu parágrafo 5º, à aplicação exclusiva do caput do artigo ao corretor de imóveis. No entanto, é importante notar que a referida Medida Provisória não está mais em vigor.

Com a promulgação da Lei nº 13.467/2017, ocorreu uma substancial e abrangente modificação na Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), sendo este fenômeno amplamente conhecido como a Reforma Trabalhista. Tal modificação impacta diretamente a figura do corretor de imóveis, uma vez que introduziu mudanças significativas no Artigo 442-B da CLT, o qual passou a prever a possibilidade legal de contratação do trabalhador autônomo, seja com exclusividade ou sem exclusividade para com a empresa. Em seu primeiro parágrafo, a norma exclui a viabilidade de celebração de contratos autônomos que contemplem a cláusula de exclusividade. Nos parágrafos subsequentes, a legislação esclarece que o trabalhador autônomo, mesmo prestando serviços exclusivamente para uma única empresa, não será enquadrado na categoria de empregado, e que o contrato autônomo não impede a celebração de contratos de outras modalidades laborais.

Segundo a doutrina de Roberto Dala Barba Filho²⁰, a nova redação conferida ao Artigo 442-B da CLT elevou a importância da exclusividade ou sua ausência para a caracterização do trabalho autônomo, ao proibir a inclusão de cláusulas contratuais de exclusividade. No que tange ao corretor de imóveis, o artigo, em seu parágrafo quinto, menciona que os corretores de imóveis, bem como trabalhadores pertencentes a

²⁰ 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.

categorias regidas por legislação específica, não serão considerados empregados desde que sejam cumpridos os requisitos estabelecidos no caput.

Dala Barba²¹ ainda reconhece a potencialidade de conflito entre a lei específica e a CLT, argumentando que a alteração normativa dificilmente modificará a orientação vigente do Tribunal Superior do Trabalho (TST), que estabelece que, independente de eventuais irregularidades formais no contrato de trabalho autônomo, é possível o reconhecimento da natureza autônoma da relação caso sejam comprovados seus elementos materiais.

Entretanto, a Medida Provisória que introduziu essa alteração ao referido artigo não foi ratificada pelo Poder Legislativo, perdendo, assim, sua eficácia, e revertendo o dispositivo à sua redação anterior. Essa situação permite expressamente a celebração de contratos autônomos com cláusula de exclusividade. Dala Barba afirma que a redação anterior alterou o entendimento ao retirar a importância do fator exclusividade para a caracterização do trabalho autônomo. Contudo, a legislação específica dos corretores de imóveis também expressa a possibilidade de celebração de contratos de associação com mais de uma imobiliária, o que configura um claro embate entre uma lei mais recente e uma lei mais específica.

Ademais, pode-se aludir ao princípio da proteção, que, conforme delineado por Godinho, estabelece que o Direito do Trabalho estrutura uma teia de proteção ao trabalhador, reconhecido como a parte hipossuficiente da relação laboral. Igualmente relevante é o princípio da norma mais benéfica, que segundo o mesmo autor, determina que o operador do Direito deve optar pela regra mais favorável ao trabalhador nos casos de conflito entre normas concorrentes.

Em conclusão, a Medida Provisória trouxe ao dispositivo uma maior coerência em relação à natureza do trabalho autônomo, mantendo, contudo, as especificidades das modalidades regidas por legislações específicas. Com a perda de sua eficácia, o artigo retorna à sua redação anterior, o que elimina das discussões a questão da exclusividade e da continuidade na caracterização dessa modalidade, além de gerar conflito com as legislações específicas. Diante disso, torna-se imperiosa a aplicação dos princípios que

²¹ BARBA FILHO, Roberto Dala, Reforma trabalhista & direito material do trabalho atualizada de acordo com a MP 808 de 14.11.2017. Curitiba: Juruá, 2018.

regem o Direito do Trabalho, embora não haja um meio definitivo de prever o resultado prático dessa alteração legislativa.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A partir da leitura e construção do presente artigo, podemos concluir que a função do corretor de imóveis é detalhadamente definida e instituída na Lei nº 6.530/1978, caracterizando-se o corretor como aquele que intermedia a compra, permuta, venda ou locação de imóveis. Conforme já elucidado, o corretor encontra-se em uma relação de trabalho autônomo com as corretoras de imóveis com as quais se relaciona, de acordo com o Art. 6º, § 2º da mencionada lei. Contudo, é imprescindível considerar os aspectos que caracterizam a relação empregatícia, conforme delineados no Art. 3º da CLT, bem como os princípios norteadores do Direito do Trabalho, que não podem ser desconsiderados.

As jurisprudências indicam a possibilidade de as empresas estabelecerem determinados requisitos para os corretores de imóveis, desde que esses requisitos estejam exclusivamente relacionados à melhoria da relação entre o trabalhador, a empresa e o cliente. Essas exigências não devem incluir aspectos das rotinas e operações diárias da corretora, pois tal controle poderia desvirtuar a natureza autônoma da relação. Mesmo quando o contrato e seus requisitos são corretamente acordados, é fundamental respeitar os parâmetros estabelecidos para uma relação autônoma. Qualquer modificação que implique um maior poder diretivo por parte do empregador pode transformar a natureza da relação para uma empregatícia, ao invés de autônoma.

Na contratação do corretor de imóveis, podem ser utilizadas duas modalidades: a contratação como autônomo com contrato de exclusividade ou o estabelecimento de um vínculo empregatício. A principal diferença entre essas modalidades reside no grau de controle e exigência de determinadas funções, que será mais rigoroso no vínculo empregatício. Ao optar pela celebração de um contrato de associação específica, a empresa deve respeitar a autonomia do corretor, permitindo-lhe liberdade na definição de como exercer suas funções. A empresa não deve influenciar diretamente ou exigir condutas que extrapolem o que é permitido nos contratos regidos pelo direito civil.

Portanto, a função do corretor de imóveis, embora definida como autônoma pela Lei nº 6.530/1978, deve ser constantemente analisada à luz das disposições da CLT e das jurisprudências pertinentes, para assegurar que não haja uma caracterização indevida de relação empregatícia. As empresas precisam garantir que a autonomia do corretor seja mantida, respeitando os limites legais e contratuais, de forma a evitar conflitos jurídicos e assegurar a correta aplicação dos princípios do Direito do Trabalho. A importância da observância rigorosa desses aspectos não apenas preserva a legalidade das relações contratuais, mas também promove um ambiente de trabalho justo e equilibrado.

As análises realizadas permitem concluir que, embora a Medida Provisória tenha trazido coerência à natureza do trabalho autônomo, sua não ratificação pelo Poder Legislativo e a consequente perda de eficácia retornam o artigo à sua redação anterior. Isso elimina a discussão sobre a exclusividade e a continuidade na caracterização dessa modalidade, além de gerar conflito com legislações específicas. Torna-se imperiosa a aplicação dos princípios que regem o Direito do Trabalho, porém, ainda não é possível prever o resultado prático dessa alteração legislativa. A correta interpretação e aplicação das leis e princípios vigentes são essenciais para manter a segurança jurídica e a justiça nas relações de trabalho dos corretores de imóveis.

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>>

emprego/2014/12/mercadoimobiliario-deve-fechar-2014-com-9-do-pib>. Acesso em: 10/04/2024.

_____. Decreto-lei nº 5.452, de 1 de maio de 1943. Aprova a consolidação das leis do trabalho. Lex: coletânea de legislação: edição federal, São Paulo.

DE LIMA, Francisco Meton Marques. Elementos de direito do trabalho e processo trabalhista. 6. ed. São Paulo: LTr, 1994.

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

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.

NASCIMENTO, Amauri Mascaro. Curso de Direito do Trabalho. 24ª ed., revista, atualizada e ampliada. São Paulo: Saraiva, 1992.

RAPOSO, Alexandre. Situações Jurídicas da Profissão de Corretor de Imóveis. São Paulo: Editora Imobiliária, 1995.

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.151170, jul./dez. 2004.