



Notícias



IMPORTANTE ENTENDIMENTO DO TRIBUNAL SUPERIOR DO TRABALHO

DIFERENCIAÇÃO DE SUBORDINAÇÃO ESTRUTURAL E JURÍDICA E PROVIMENTO DO RECURSO PARA AFASTAR O VÍNCULO EMPREGATÍCIO DE CORRETOR DE IMÓVEIS

Trata-se de tema polêmico que envolve a relação existente entre o corretor de imóveis e a imobiliária, há muito objeto de enorme debate judicial.

As empresas reclamadas, em razão da decisão que lhes foi desfavorável no TRT, interpuseram recurso de revista, argumentando, em síntese, inexistir o preenchimento de todos os requisitos caracterizadores do vínculo de emprego buscado naquele processo pelo corretor de imóveis.

Demonstraram nos autos que o reclamante prestou serviços à segunda reclamada na condição de corretor de imóveis autônomo, o que afasta o vínculo de emprego e, por via de consequência, as obrigações decorrentes da pretendida relação.

Em continuidade, sustentaram que “as condições de trabalho dos corretores e vendedores, em especial, da Recorrida, deixa evidente que não havia relação de emprego alguma, vez que laborava na condição de autônoma, podendo dispor de seu tempo e fazer parcerias com quem melhor lhe aprouvesse, sem qualquer exclusividade junto à ora Recorrente, nos termos do que rege sua profissão” .

Aduziram que “em momento algum o recorrido esteve subordinado, direta ou indiretamente aos sócios, demais diretores, ou a quem quer que seja da empresa recorrente, muito menos a um inexistente Conselho de Administração, elaborando seus trabalhos de forma autônoma, sem ingerência, ou mesmo fiscalização”.

Indicaram violação dos artigos 2º e 3º, da CLT, além de divergência jurisprudencial.

Não obstante, a autoridade responsável pelo juízo de admissibilidade a quo, por julgar ausente pressuposto de admissibilidade específico, decidiu denegar seguimento ao recurso de revista.

Diante disso, as empresas apresentaram agravos de instrumento, reiterando os argumentos dos recursos de revista.

Em exame, a 4ª Turma do TST, de forma muito detalhada e com absoluta técnica jurídica, reafirmou que os elementos caracterizadores do vínculo de emprego são aqueles previstos no artigo 3º da CLT. Assim, a relação de emprego estará presente quando comprovada a não eventualidade dos serviços prestados, a pessoalidade do trabalhador contratado, a subordinação jurídica e a onerosidade. Ausente um desses requisitos, não há falar em vínculo de emprego, e sim em relação de trabalho por meio de atividade em sentido estrito.

Portanto, o fato de as reclamadas estabelecerem diretrizes e aferirem resultados na prestação dos serviços não induz à conclusão de que estaria presente a subordinação jurídica. Isso porque todo trabalhador se submete, de alguma forma, à dinâmica empresarial de quem que contrata seus serviços (subordinação estrutural), em razão de ser ela (a empresa) a beneficiária final dos serviços prestados pelo trabalhador. Sendo assim, pode ela perfeitamente supervisionar e determinar a forma de execução das atividades, não cabendo para a espécie o reconhecimento de vínculo decorrente da chamada “subordinação estrutural”.

Nesse contexto jurídico, o ínclito Colegiado do TST, em absoluta adequação técnica, entendeu por reconhecer os recursos de revistas, por violação ao art. 3º da CLT, dando provimento para afastar o vínculo de emprego entre o reclamante (corretor de imóveis) e as reclamadas e, por conseguinte, julgar totalmente improcedente a ação, uma vez que todas as pretensões decorriam do reconhecimento do referido vínculo de emprego.

Trata-se de importante precedente à lançar fundamentada análise técnica à questão tão controvertida nos tribunais trabalhistas.

Fonte: TST /Processo RR nº 181500-25.2013.5.17.0008: <http://aplicacao4.tst.jus.br/consultaProcessual/consultaTstNumUnica.do?consulta=Consultar&conscsjt=&numeroTst=181500&digitoTst=25&anoTst=2013&orgaoTst=5&tribunalTst=17&varaTst=0008&submit=Consultar>



DA LEGALIDADE NA APLICAÇÃO DOS JUROS COMPENSATÓRIOS À RAZÃO DE 12% AO ANO, MESMO COM A UTILIZAÇÃO DA TABELA PRICE

DECISÃO FAVORÁVEL À EMPRESA ASSOCIADA

A questão que se coloca é muito comum e reiteradamente levada ao Judiciário pelos adquirentes de unidades imobiliárias, principalmente quando encontram dificuldades em dar continuidade ao pagamento das parcelas do preço, a fim de tentar reduzir o valor das parcelas ou lançar culpa à incorporadora/vendedora para alcançar a rescisão contratual em condições mais benevolentes aquele adquirente inadimplente.

No caso concreto, os adquirentes narram que firmaram com a incorporadora Contrato de Compra e Venda de loja comercial com o pagamento parcelado com cláusula de alienação fiduciária, o qual foi objeto de cessão de crédito para um Banco.

Aduzem que o contrato “*prevê, na cláusula 3.4.2 que, após a data de concessão do habite-se, as parcelas serão reajustadas mensalmente pelo IGPM, acrescido de juros de 1% ao mês, não cumulativos, aplicados mensalmente, tendo a Tabela Price como sistema de amortização, mantendo-se o período legal de 12 (doze) meses, ou na menor periodicidade que a legislação permitir.*”

Afirmam que “*constatou-se que os juros de um período estão sendo incorporados aos juros do período seguinte, isto é, a existência de juros capitalizados mensalmente, anatocismo, somente admitida às entidades que fazem parte do sistema financeiro, o que não é o caso.*”

E, concluem, afirmando que “*sob qualquer ângulo que se analise o petitório, inegável a onerosidade excessiva das cobranças, pela aplicação de juros mensais compostos e irregularidades na aplicação das cláusulas contratuais, o que tem causado enormes dificuldades financeiras aos autores em adimplir com as parcelas mensais e semestrais, especialmente à falta de informações claras e precisas sobre o aumento incidente sobre as parcelas originalmente pactuadas, sendo que jamais imaginaram que o reajuste sobre cada uma se daria em percentual tão excessivo ao acertado.*”

O Juiz, em decisão saneadora, entendeu que a questão se submete ao Código de Defesa do Consumidor, em especial, por ser a parte requerente consumidora e a parte requerida fornecedora, nos termos dos arts. 2º e 3º do CDC.

Dessa forma, tem-se que se verificar a ocorrência de abusividade das cláusulas apontadas pelos adquirentes, sendo que para que seja acolhida a pretensão, há de se evidenciar alguma das hipóteses do art. 51 do CDC. Vejamos:

“Art. 51. São nulas de pleno direito, entre outras, as cláusulas contratuais relativas ao fornecimento de produtos e serviços que:

I - impossibilitem, exonerem ou atenuem a responsabilidade do fornecedor por vícios de qualquer natureza dos produtos e serviços ou impliquem renúncia ou disposição de direitos. Nas relações de consumo entre o fornecedor e o consumidor pessoa jurídica, a indenização poderá ser limitada, em situações justificáveis;

II - subtraiam ao consumidor a opção de reembolso da quantia já paga, nos casos previstos neste código;

III - transfiram responsabilidades a terceiros;

IV - estabeleçam obrigações consideradas iníquas, abusivas, que coloquem o consumidor em desvantagem exagerada, ou sejam incompatíveis com a boa-fé ou a equidade;

V - (Vetado);

VI - estabeleçam inversão do ônus da prova em prejuízo do consumidor;

VII - determinem a utilização compulsória de arbitragem;

VIII - imponham representante para concluir ou realizar outro negócio jurídico pelo consumidor;

IX - deixem ao fornecedor a opção de concluir ou não o contrato, embora obrigando o consumidor;

X - permitam ao fornecedor, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral;

XI - autorizem o fornecedor a cancelar o contrato unilateralmente, sem que igual direito

seja conferido ao consumidor;

XII - obriguem o consumidor a ressarcir os custos de cobrança de sua obrigação, sem que igual direito lhe seja conferido contra o fornecedor;

XIII - autorizem o fornecedor a modificar unilateralmente o conteúdo ou a qualidade do contrato, após sua celebração;

XIV - infrinjam ou possibilitem a violação de normas ambientais;

XV - estejam em desacordo com o sistema de proteção ao consumidor;

XVI - possibilitem a renúncia do direito de indenização por benfeitorias necessárias.

§ 1º Presume-se exagerada, entre outros casos, a vantagem que:

I - ofende os princípios fundamentais do sistema jurídico a que pertence;

II - restringe direitos ou obrigações fundamentais inerentes à natureza do contrato, de tal modo a ameaçar seu objeto ou equilíbrio contratual;

III - se mostra excessivamente onerosa para o consumidor, considerando-se a natureza e conteúdo do contrato, o interesse das partes e outras circunstâncias peculiares ao caso.

(...).”

Assim, pelo exame literal da regra pactuada entre as partes, não há, evidentemente, qualquer vício legal a macular a contratação entre as partes, uma vez que “(...) *A utilização do Sistema Francês de Amortização, Tabela Price, para o cálculo das prestações da casa própria não é ilegal e não enseja, por si só, a incidência de juros sobre juros. Precedentes. (...)*” (AgInt no AREsp 751.655/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 10/03/2020, DJe 31/03/2020).

E, mais adiante, o Juiz sentenciante complementou afirmando que: “*há inúmeros precedentes judiciais no sentido de a aplicação, por si só, da Tabela Price não implica a capitalização de juros, **restando a análise do cálculo no caso concreto.***”

Fato é que realizada a perícia, concluiu o douto expert que não existia a prática de anatocismo (cobrança de juros sobre juros), razão pela qual o Juiz acolheu a perícia feita de forma detalhada e imparcial, respondendo aos questionamentos das partes e do juízo, enfim, elucidando a matéria posta.

Diante dos elementos e fundamentos apontados pelas partes e a perícia realizada, a pretensão inicial dos adquirentes foi julgada totalmente improcedente, sendo **reafirmada a legalidade da cláusula contratual pela aplicação dos juros compensatórios à razão de 12% (doze por cento) ao ano, calculadas pelo sistema Tabela Price.**

Fonte: TJDF/ Proc. nº 0734539-49.2018.8.07.0001: <https://pje.tjdft.jus.br/consultapublica/ConsultaPublica/DetailheProcessoConsultaPublica/listView.seam?ca=57e9b1d8666b8e43cb7973031b4eec115fd187ddfe216ebe>

EXPEDIENTE

Associação das Empresas do Mercado Imobiliário do Distrito Federal (ADEMI DF)

Eduardo Aroeira Almeida

Presidente

Mourão e Moraes Advogados

Andréia Mourão

Assessora Jurídica da ADEMI DF