

RECOMENDAÇÃO n. 01/2026, de 03 de março de 2026

EMENTA: Calamidade pública em Juiz de Fora – aumento abusivo e injustificado de preços – especulação imobiliária – locação de imóveis – relação de consumo entre locador e imobiliária – princípios constitucionais – infração à ordem econômica e ao Código de Defesa do Consumidor – crime contra a economia popular – orientação ao fornecedor.

A AGÊNCIA DE PROTEÇÃO E DEFESA DO CONSUMIDOR – PROCON/JF, por intermédio de sua Superintendente in fine, no uso das atribuições que lhe foram conferidas pela Lei Municipal n. 10.589/03, arts. 6º, VI, VII, XI, XV, XVI, XII e 13, VII, e:

CONSIDERANDO a situação de calamidade pública reconhecida no âmbito do Município de Juiz de Fora, em decorrência dos recentes eventos climáticos extremos, que afetaram significativamente a infraestrutura urbana, a mobilidade e as condições de moradia da população;

CONSIDERANDO que os desastres naturais ocorridos no município ocasionaram deslizamentos, enchentes e comprometimento de imóveis, gerando alta demanda por moradias e, conseqüentemente, pressão sobre os preços de locação;

CONSIDERANDO a Nota Técnica n. 5/2024/CGEMM/DPDC/SENACON/MJ e o Aviso PROCON-MG n. 01/2024, que orientam a fiscalização de preços de produtos e serviços em contextos de emergência e calamidade;

CONSIDERANDO que a defesa do consumidor é direito fundamental e princípio da ordem econômica, nos termos do art. 5º, XXXII, e art. 170, V, da Constituição Federal;

CONSIDERANDO que o Código de Defesa do Consumidor (Lei Federal n. 8.078/90) estabelece como prática abusiva exigir do consumidor vantagem manifestamente excessiva ou elevar, sem justa causa, o preço de produtos ou serviços (art. 39, V e X);

CONSIDERANDO que o aumento arbitrário dos lucros, especialmente no setor imobiliário, configura infração à ordem econômica, nos termos do art. 36, III, da Lei Federal n. 12.529/2011;

CONSIDERANDO que a Lei Federal n. 1.521/51 tipifica como crime contra a economia popular a conduta de obter lucro patrimonial excessivo, abusando da premente necessidade da outra parte (art. 4º, “b”), bem como provocar a alta de preços por meio de artifícios fraudulentos (art. 3º, VI);

CONSIDERANDO que a relação entre locador e imobiliária configura relação de consumo, nos termos do art. 3º do CDC, sendo a imobiliária fornecedora de serviços de intermediação imobiliária e gestão de contratos de locação;

CONSIDERANDO que a especulação imobiliária, especialmente em momentos de crise, fere os princípios da função social da propriedade, da justiça social e da dignidade da pessoa humana; e

CONSIDERANDO que compete ao PROCON/JF zelar pela proteção dos interesses econômicos dos consumidores, coibindo práticas abusivas e ilegais no mercado de consumo local, inclusive no setor imobiliário,

RECOMENDA ao setor imobiliário, por intermédio da **ASSOCIAÇÃO JUIZFORANA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o n. 26.122.218/0001-02, com endereço na Avenida Barão do Rio Branco, 2.555, sala 1.307, centro, Juiz de Fora/MG, 36.010-011, que, especialmente neste período de calamidade pública no Município de Juiz de Fora,

i) se abstenha de promover, incentivar ou viabilizar aumentos abusivos nos preços de locação de imóveis, especialmente aqueles destinados à moradia da população atingida pelos eventos climáticos;

ii) se abstenha de exigir dos locatários vantagem manifestamente excessiva, inclusive por meio de reajustes injustificados ou cláusulas abusivas em contratos de locação;

iii) se abstenha de praticar atos de especulação imobiliária que provoquem a alta artificial dos preços dos aluguéis, aproveitando-se da situação de vulnerabilidade e necessidade premente da população;

iv) oriente seus prepostos, corretores e parceiros a atuarem com transparência, boa-fé e respeito ao equilíbrio contratual, evitando práticas que possam caracterizar infrações à ordem econômica e ao Código de Defesa do Consumidor;

v) informe, sempre de forma clara e prévia, aos interessados, sobre todas as condições do contrato de locação, inclusive quanto a eventuais reajustes, taxas e encargos, garantindo o direito à informação adequada (art. 6º, III, CDC).

DETERMINA, ainda, sob as penas do art. 330 do Código Penal (desobediência), com fundamento no art. 55, §4º, do CDC e art. 33, §2º, do Decreto Federal n. 2.181/97, que a imobiliária notificada:

i) encaminhe a presente recomendação aos seus associados, no prazo de 24 horas;

ii) informe, no mesmo prazo, os dados de contato de todas as administradoras de imóveis associadas, para monitoramento de mercado por este Órgão; e

iii) findo o prazo fixado no item “i”, comprove o cumprimento da determinação lá descrita, em até 03 dias úteis.

Para tanto, registre-se, na notificação, que a manifestação deverá ser protocolizada na Plataforma Prefeitura Ágil, Protocolo Geral, link de acesso <https://pjf.mg.gov.br/agil/>, constando o assunto: “**RECOMENDAÇÃO 01/2026 – ASSOCIAÇÃO JUIZFORANA DAS ADMINISTRADORAS DE IMÓVEIS**”.

ADVERTE-SE que o descumprimento injustificado das orientações contidas nesta recomendação, bem como a prática de atos que caracterizem elevação abusiva de preços ou especulação imobiliária, sujeitará a imobiliária às sanções administrativas, civis e penais cabíveis, inclusive multa, abertura de processo administrativo e representação ao Ministério Público.

A presente recomendação visa assegurar a observância dos princípios da função social da propriedade, da defesa do consumidor e da dignidade da pessoa humana, especialmente em momentos de crise, e deve ser interpretada à luz da boa-fé objetiva, da cooperação e da transparência nas relações de consumo.

Juiz de Fora/MG, 3 de março de 2026.

Tainah Moreira Marrazzo da Costa
Superintendente - PROCON/JF