



[www.aileaders-project.eu](http://www.aileaders-project.eu)

**Encontre o inquilino certo**



Co-funded by  
the European Union

Co-funded by the European Union. Views and opinions expressed are however those of the author or authors only and do not necessarily reflect those of the European Union or the Foundation for the Development of the Education System. Neither the European Union nor the entity providing the grant can be held responsible for them.

## ESTUDO DE CASO: 02

Este estudo de caso centra-se na *FindtheRightTenant*, uma empresa fictícia que utiliza IA e histórico de crédito para decidir o acesso à habitação. **É um exemplo de como a tomada de decisões algorítmica pode prejudicar os consumidores e até mesmo infringir os direitos das pessoas quando não funciona corretamente.**

O caso está essencialmente dividido em duas partes. Primeiro, o estudo de caso explora a história da *FindtheRightTenant* e o seu algoritmo, explicando como foi implementado e como correu mal, como afetou os consumidores e o seu acesso à habitação e como prejudicou a reputação da empresa e lhes causou problemas. Esta parte termina com a destaque dos riscos associados a estas práticas. A segunda parte do estudo de caso centra-se nas soluções, ou seja, no que uma empresa deve fazer para mitigar os riscos identificados, bem como as normas legais que deve seguir para evitar responsabilidades, e como pode proteger melhor os direitos dos utilizadores e as lições aprendidas que podem então ser aplicadas por outras empresas que procuram aproveitar a tomada de decisões automatizada para decidir sobre o acesso dos cidadãos a oportunidades em matéria de habitação, crédito e outras áreas.

O estudo de caso centra-se na identificação dos riscos éticos na tomada de decisões algorítmicas relacionadas com o acesso à habitação e propõe medidas corretivas, identificando primeiro os riscos éticos e legais associados, para que o aluno possa compreender as questões relacionadas com preconceito, discriminação, transparência e privacidade de dados. Embora a empresa descrita seja totalmente fictícia, ela é baseada nas experiências de uma empresa real que enfrentou questões semelhantes.

### Objetivo/Finalidade

O objetivo deste estudo de caso é ilustrar o modo que a tomada de decisões algorítmicas está integrada nas decisões comerciais relacionadas com o acesso à habitação e destacar as implicações éticas e legais decorrentes do uso generalizado desta tecnologia.

Para tal, explora as experiências de uma empresa fictícia, **a *FindtheRightTenant***, e os desafios e questões que esta enfrentou quando o seu algoritmo não funcionou como pretendido e teve consequências muito reais para as pessoas que procuravam alugar habitação.



### Resultados de aprendizagem esperados

- 01** O aluno será capaz de **identificar** riscos éticos na tomada de decisões automatizada e em modelos de pontuação, e propor medidas corretivas.
- 02** O aluno **compreenderá** as principais questões éticas nas aplicações de IA para a tomada de decisões por algoritmos, incluindo preconceito, discriminação, transparência e privacidade de dados.



## Abordagem metodológica sugerida

Este caso funciona melhor como aprendizagem baseada em problemas, na qual os professores devem orientar uma discussão com os alunos depois de se familiarizarem com a empresa e com os conceitos e a tecnologia.

São fornecidos tópicos para discussão e potenciais preocupações, mas os instrutores devem incentivar os alunos a pensar por si próprios e a identificar outras potenciais preocupações que possam ter. Os alunos devem ser incentivados a discutir de onde surgiram os problemas e se as soluções propostas podem ser eficazes, bem como a apresentar melhorias, aperfeiçoamentos ou mesmo outras soluções possíveis.



### Palavras-chave

Tomada de decisão algorítmica, acesso à habitação, transparência, literacia em informação e dados, preconceito.

## Introdução

### Encontre o inquilino certo

Na República da Nordóvia, a seleção de inquilinos tornou-se uma componente cada vez mais central do processo de candidatura ao arrendamento. Em vez de avaliar os inquilinos de forma independente, **muitos senhorios e gestores imobiliários recorrem agora a empresas privadas de seleção para avaliar a adequação dos candidatos.**

Essas avaliações geralmente envolvem a compilação de grandes conjuntos de dados provenientes de instituições financeiras, agências de crédito e corretores de dados comerciais. Para agilizar esse processo, **muitas empresas de seleção integraram ferramentas baseadas em IA e tomada de decisão automatizada** aos seus serviços.

A *FindtheRightTenant* destaca-se como um ator fundamental neste panorama em evolução. A operar a nível nacional, a empresa fornece ferramentas digitais de avaliação de inquilinos concebidas para ajudar os senhorios a tomar decisões rápidas e informadas sobre arrendamentos. Desde 2019, a *FindtheRightTenant* também trabalha em parceria com a Nordovian Social Housing Agency (NSHA), fornecendo serviços de seleção de inquilinos para participantes do National Housing Access Scheme

(NHAS). Esta iniciativa financiada com fundos públicos visa expandir as opções de habitação acessível para indivíduos e famílias com recursos financeiros limitados, facilitando o acesso a casas no setor de arrendamento privado.

Como resultado, o acesso dos candidatos ao apoio à habitação pública depende cada vez mais de perfis gerados por algoritmos e avaliações de risco produzidas pelos sistemas da FindtheRightTenant.

Esta crescente dependência de avaliações automatizadas levanta questões críticas sobre a responsabilização, a equidade e o cumprimento das leis de proteção de dados, que salvaguardam os direitos dos indivíduos no tratamento de dados pessoais em toda a Nordóvia e na região europeia em geral.

# Seleção automatizada de inquilinos

## Contexto: uma visão geral da seleção de inquilinos

A seleção de inquilinos é um processo de avaliação que os proprietários e gestores imobiliários utilizam para determinar se um potencial inquilino é suscetível de cumprir as suas obrigações de arrendamento. Por outras palavras, é um processo que lhes permite identificar quem pode cumprir os padrões de um «bom inquilino», ou seja, alguém que pagará o aluguer em dia, cuidará da propriedade e cumprirá o contrato de arrendamento. **O processo de seleção de inquilinos tornou-se a pedra angular da gestão imobiliária moderna, particularmente em mercados competitivos em ambientes urbanos, onde grandes inquilinos operam várias propriedades.**

### Um processo típico de seleção de inquilinos inclui vários componentes-chave:

- 01 Uma análise da candidatura**, na qual o inquilino é solicitado a fornecer informações pessoais, incluindo detalhes sobre emprego, rendimentos e histórico de arrendamento, que se tornam a base para verificações e confirmações adicionais.
- 02 Uma avaliação do histórico de crédito**, em que os proprietários consultam um relatório de crédito para avaliar a fiabilidade financeira do inquilino. Os proprietários procurarão evidências de pagamentos pontuais, níveis de endividamento e credibilidade geral.
- 03 Verificação de emprego e rendimentos** que garante que o estatuto profissional do inquilino, bem como a fonte e o montante dos rendimentos, oferecem garantias de que o inquilino será capaz de cumprir os pagamentos do arrendamento. Isto pode incluir a verificação de referências do empregador, o pedido de recibos de vencimento recentes ou outras provas de rendimentos estáveis, tais como uma pensão ou um subsídio.
- 04 Uma verificação de antecedentes**, que pode incluir a análise do histórico de despejos, registos criminais e outros dados disponíveis que possam ajudar os senhorios a identificar potenciais sinais de alerta. Estas verificações podem levantar questões importantes sobre privacidade, consentimento e justiça e, dependendo da jurisdição, podem ou não ser possíveis.
- 05 Verificação de referências**, na qual antigos proprietários ou referências pessoais são contactados para que os proprietários possam obter informações sobre o comportamento passado do candidato como inquilino, particularmente em termos de como cuidava da propriedade, pagamentos pontuais e relacionamento com antigos proprietários ou vizinhos.

A seleção de inquilinos visa reduzir o risco financeiro e jurídico para os proprietários, mas, cada vez mais, os meios automatizados de seleção tornaram-se uma prática comum. A tomada de decisões automatizada e a utilização de big data também suscitam preocupações, levantando questões como a utilização de dados imprecisos ou desatualizados, o que pode levar a decisões erradas; o preconceito sistémico, que pode resultar na discriminação do sistema contra certas populações; ou a falta de transparência, que torna muito difícil saber como e por que as decisões são tomadas.

À medida que os fornecedores de habitação, os decisores políticos e os desenvolvedores de serviços digitais (os que criam as ferramentas digitais de seleção de inquilinos) se envolvem com os mercados de arrendamento em evolução na Nordóvia e em outras partes do mundo, uma compreensão matizada de como funciona a seleção de inquilinos — incluindo a compreensão dos seus métodos, benefícios e riscos — torna-se essencial para garantir sistemas de acesso à habitação justos, transparentes e responsáveis.

## Como funciona a seleção automatizada de inquilinos

A seleção automatizada de inquilinos, ou seleção algorítmica de inquilinos, utiliza inteligência artificial e aprendizagem automática para avaliar pedidos de arrendamento. Procura automatizar um processo semelhante à seleção «tradicional» descrita acima, no sentido em que também utiliza determinados dados para avaliar a adequação de um inquilino. No entanto, a utilização de tecnologias digitais modernas permite analisar grandes quantidades de dados para avaliar os inquilinos, permitindo aos senhorios e gestores imobiliários processar os pedidos de forma mais eficiente e, partindo do princípio de que a tecnologia funciona como pretendido, aumentando as hipóteses de tomar as decisões certas.

A triagem automatizada de inquilinos normalmente envolve os seguintes processos:

### 01 Recolha de dados

Os candidatos preenchem formulários digitais através dos quais fornecem dados pessoais, informações sobre emprego, rendimentos, histórico de arrendamento e dão consentimento para a realização de verificações de antecedentes.

### 02 Avaliação por IA

Algoritmos alimentados por IA e aprendizagem automática processam essas informações e avaliam fatores como pontuação de crédito, histórico de arrendamento, verificação de emprego e antecedentes criminais. **A análise por IA é fundamental** e representa um salto em relação à avaliação tradicional, pois esses sistemas podem identificar padrões e levantar possíveis sinais de alerta, comparando os dados de um determinado candidato com os insights derivados da análise de grandes quantidades de dados que foram usados para treinar o sistema de IA.

### 03 Detecção de fraudes

Ferramentas avançadas de IA também podem detectar inconsistências ou falsificações em documentos enviados, incluindo recibos de pagamento ou identificação, e têm como objetivo aumentar a confiabilidade do processo de triagem.

### 04 Apoio à decisão

O sistema de IA gera um relatório ou pontuação que atribui um **nível de risco** aos candidatos. Essas informações podem ajudar os proprietários a tomar decisões informadas sobre o arrendamento, mas, se forem consideradas apenas pelo valor nominal e se os proprietários e gestores imobiliários decidirem apenas com base na pontuação de risco atribuída, existe o risco de que sistemas falhos, que apresentam problemas como preconceito sistémico, levem a decisões que possam ser discriminatórias contra certas pessoas ou coletivos, expondo assim os proprietários a responsabilidades legais.

A seleção automatizada **apresenta vantagens** claras. Pode ser **mais eficiente**, pois a IA processa candidaturas mais rapidamente do que os seres humanos, reduzindo o tempo entre a candidatura e a decisão. Pode também ser **mais consistente**, uma vez que os sistemas automatizados aplicam critérios uniformes a todas as candidaturas. Além disso, a deteção de fraudes pode ser **mais eficaz**, dado que a IA consegue analisar e verificar grandes volumes de informação de forma mais rápida e precisa do que os métodos manuais.

Contudo, a utilização destes sistemas **levanta questões** quanto à **precisão dos dados**, já que a eficácia da triagem automatizada depende diretamente da qualidade e fiabilidade da informação analisada. A **transparência** constitui igualmente um desafio, pois os candidatos

podem ter dificuldade em compreender decisões tomadas por sistemas de IA opacos, dificultando a sua contestação. O **preconceito** e a **equidade** representam preocupações significativas, uma vez que os sistemas treinados com dados históricos podem reproduzir e perpetuar enviesamentos existentes, conduzindo a resultados injustos ou discriminatórios, incluindo a exclusão sistemática de grupos vulneráveis do acesso à habitação.

**Em suma**, a seleção automatizada de inquilinos oferece ganhos relevantes de eficiência e consistência para proprietários e gestores imobiliários, mas exige uma atenção rigorosa às questões da qualidade dos dados, transparência e mitigação de preconceitos, de modo a assegurar práticas habitacionais justas e equitativas.

# FindTheRightTenant encontra problemas

## FindtheRightTenant: Um Estudo de Caso “anti”.

### Uma receita automatizada para problemas

O FindtheRightTenant tornou-se essencial para os proprietários e gestores imobiliários da Nordovia e, à medida que os perfis gerados por algoritmos e as pontuações de risco se tornaram fundamentais para as decisões relacionadas com a habitação, os sistemas FindtheRightTenant passaram a ser alvo de um maior escrutínio público.

O sistema de triagem do FindtheRightTenant depende de uma ampla gama de fontes de dados para gerar relatórios automatizados que atribuem pontuações de risco a potenciais inquilinos. Estas incluem registos públicos, informações de crédito obtidas das principais agências de notação de crédito e da agência de crédito da Nordovia, bem como outros dados que a empresa adquiriu de agregadores de dados comerciais.

Há preocupações de longa data relacionadas à confiabilidade dos conjuntos de dados que a *FindtheRightTenant* e empresas semelhantes optaram por usar. Muitos investigadores apontaram **erros persistentes** neles, como registos duplicados; informações ausentes, desatualizadas ou relatadas erroneamente; e problemas com identidade equivocada, especialmente quando indivíduos compartilham nomes ou detalhes demográficos semelhantes. Tais imprecisões podem comprometer a integridade de todo o processo de triagem e levar a avaliações errôneas. Quando sistemas automatizados utilizam dados de entrada incorretos para produzir resultados aparentemente objetivos, existe o risco de que, se forem considerados à primeira vista, quaisquer resultados que avaliem a adequação de um candidato sejam, simplesmente, errados.

**Se os dados utilizados na entrada estiverem errados, é mais do que provável que o resultado e a decisão tomada como consequência também estejam errados.**

Para além das questões relacionadas com a precisão, a infraestrutura de dados de um sistema como o utilizado pela *FindtheRightTenant* levanta preocupações sobre a equidade das decisões

tomadas. Informações como antecedentes criminais de familiares, histórico profissional, registo de despejos anteriores e histórico de instabilidade residencial refletem frequentemente os padrões de **desigualdade estrutural** na sociedade, que, por sua vez, podem estar enraizados nos próprios problemas sociais da Nordovia e em questões passadas relacionadas com práticas discriminatórias em matéria de habitação e aplicação da lei. **Os dados podem refletir questões sociais e os sistemas de IA podem reproduzir e perpetuar essas questões. Os preconceitos históricos** ficam incorporados nos dados e, assim, os sistemas automatizados podem **reproduzir e legitimar esses padrões sob o pretexto da neutralidade e da eficiência algorítmica.**

Apesar de estas serem questões conhecidas, a *FindtheRightTenant* também tinha um histórico de se isentar da responsabilidade de verificar a precisão ou imparcialidade dos dados que utiliza nos seus relatórios de seleção de inquilinos. As práticas da empresa não incluem um controlo de qualidade significativo sobre as entradas de dados de terceiros que adquire e não tinha práticas de mitigação de riscos como parte da sua forma de fazer negócios. Apesar de ser uma empresa impulsionada pela IA, a *FindtheRightTenant* não tinha práticas de IA responsáveis ou uma estrutura de governança de IA conhecidas, pois alegava que o seu produto cumpria as leis nordovianas relacionadas com a proteção do consumidor ou a proteção de dados pessoais. Estas falhas evidentes chamaram a atenção de jornalistas investigativos no país.





### O que os jornalistas descobriram

Várias organizações de notícias e grupos de proteção ao consumidor tomaram conhecimento das práticas **da FindtheRightTenant**. O Planet News, a National Consumer Protection League e **a The Nordovian Tech News** assumiram a liderança e destacaram vários problemas sistémicos na forma como os algoritmos de seleção de inquilinos em geral são concebidos, implementados e regulamentados, mas **destacaram** particularmente **a FindtheRightTenant** como irresponsável.

Estes organismos criticaram a empresa por não fazer o suficiente para resolver problemas conhecidos relacionados com a **precisão dos dados** e a **falta de transparência**. Descobriram que os dados de agências de crédito, bancos de dados de despejos e registros de justiça criminal muitas vezes estão repletos de informações desatualizadas, incorretas ou incompletas. Em vários casos, descobriram que registos de detenções que nunca levaram a condenações efetivas e casos de despejo civil que foram arquivados ou resolvidos ainda apareciam nos relatórios, e a inclusão desses «registos fantasmas» resultou em **várias recusas de arrendamento** baseadas em informações enganosas, falsas ou incorretas.

Descobriram também que os sistemas da empresa não eram **nada transparentes** e que vários inquilinos que entrevistaram **não faziam ideia de quais os dados utilizados** para tomar uma decisão. Além disso, têm pouca ou **nenhuma informação sobre como contestar um resultado negativo da seleção**. Nem **a FindtheRightTenant** nem os senhorios informavam regularmente os inquilinos quando estes eram recusados **devido a um relatório de seleção automatizado**, com opacidade presente nos arrendamentos do mercado privado, mesmo que houvesse evidências deste problema no sistema de habitação pública de Nordovian.

Os jornalistas também investigaram potenciais **preconceitos e discriminação** que poderiam estar incorporados nos dados e algoritmos presentes nos dados em que os sistemas da empresa se baseavam. Embora não tenham conseguido determinar ou ter acesso às bases de dados específicas, a sua investigação destacou preocupações sobre o potencial **preconceito e discriminação** incorporados em conjuntos de dados

e algoritmos semelhantes aos que os sistemas da empresa utilizavam, e concentraram-se nos tipos de pontos de dados utilizados para alimentar a pontuação que alimenta os algoritmos de tomada de decisão.

Um artigo publicado pelo *The Planet News* explicou como o uso de registos criminais, histórico de despejos e pontuação de risco com base no endereço **afetava desproporcionalmente as minorias nordovianas** — especialmente pessoas de cor e migrantes — devido a **padrões históricos de discriminação habitacional, segregação e desigualdade de renda**. Dado que jornalistas e órgãos de fiscalização apontaram que **a FindtheRightTenant** não tinha procedimentos significativos de mitigação de preconceitos e governança de dados, estas levantaram preocupações de que o que parecia ser uma tecnologia «neutra» que levaria a uma melhor tomada de decisões e à «localização do inquilino certo» era, na verdade, um processo automatizado que trazia o risco de **perpetuar e legitimar o racismo estrutural e a discriminação** por meio dessas decisões.

Isso levou a críticas por parte de organizações de consumidores sobre a forma como **a FindtheRightTenant** comercializava o seu produto algorítmico. A empresa alegou que cumpria todas as leis relevantes, mas, ao mesmo tempo, afirmou não ter qualquer responsabilidade pela precisão dos dados utilizados. Tanto as organizações de consumidores como a imprensa consideraram isso contraditório e destacaram que isso levantava questões relativas à responsabilização, **especialmente quando os inquilinos viam negado o acesso à habitação com base nos relatórios automatizados da FindtheRightTenant**.

### Da investigação jornalística à ação judicial

Como resultado das investigações, desde 2023, a FindtheRightTenant foi citada em vários processos judiciais e reclamações. Como prestava serviços de seleção de inquilinos tanto a proprietários privados como a autoridades de habitação pública, vários defensores dos direitos humanos e organizações de consumidores — e, eventualmente, também o governo — processaram a empresa.

Os contratos com os governos locais foram rescindidos como resultado do clamor público, incluindo um contrato muito grande com uma agência governamental local que administrava um programa de auxílio ao aluguer de moradias na capital da Nordóvia, expondo os problemas legais da FindtheRightTenant. Em pouco tempo, estas decisões tornaram-se notícia nacional e internacional.

A Agência Nacional de Proteção ao Consumidor destacou que a *FindtheRightTenant* foi acusada de não verificar adequadamente a precisão das fontes de dados de terceiros, e foram apresentadas provas em tribunal de que a empresa não realizou qualquer verificação, mesmo quando as fontes de dados eram amplamente conhecidas por produzirem erros frequentes. De acordo com o repórter Kent Lois, do *Planet News*, «Várias das ações judiciais movidas acusavam a *FindtheRightTenant* de produzir sistematicamente relatórios que confundiam indivíduos com nomes semelhantes, relatavam incorretamente os resultados dos tribunais e apresentavam dados de forma contestável. Por exemplo, em relação a detenções, não incluíam informações sobre acusações rejeitadas ou resoluções de ações judiciais».

O facto da empresa ter sido levada a tribunal deu mais ferramentas aos jornalistas. Isto levou a uma investigação histórica do jornal sobre o setor de seleção de inquilinos na Nordóvia. Enfrentando limitações no acesso direto aos dados dos inquilinos devido às leis de privacidade, recorreram a uma metodologia inovadora, nomeadamente a análise de processos judiciais federais relacionados com empresas de seleção de inquilinos.

O facto da *FindtheRightTenant* também trabalhar com agências governamentais deu uma vantagem aos investigadores e, ironicamente, **as ferramentas de IA também**. Os jornalistas do *The Planet News* utilizaram processamento de linguagem natural e ferramentas de dados personalizadas para recolher e classificar milhares de registos judiciais, a fim de identificar padrões nas reclamações dos consumidores e nos resultados legais. Eles cruzaram esses casos com pedidos de acesso à informação às autoridades habitacionais de Nordóvia, o que revelou o uso generalizado de empresas como a *FindtheRightTenant* em vários programas de habitação pública.





### Como as práticas abusivas da indústria afetaram os mais vulneráveis

A reportagem feita pelo The Planet News enfatizou como é opaco e difícil para os locatários contestar as decisões tomadas por esses sistemas e como é raro que qualquer empresa seja responsabilizada por resultados errados ou tendenciosos. A investigação expôs aos nordovianos um **quadro preocupante da indústria de triagem automatizada de locatários**: um sistema poderoso, baseado em dados, que opera com transparência mínima, responsabilidade limitada e **consequências graves para locatários vulneráveis**.

Um caso documentado pelo jornal envolveu uma mulher chamada Luisa Sanchez, a quem foi negada moradia depois que o relatório de triagem de inquilinos incluiu por engano um registo criminal pertencente a outra pessoa com nome semelhante, Louisa Marquez. Imigrante em Nordovia há quase uma década, ela foi repetidamente rejeitada em apartamentos e enfrentou dificuldades significativas como resultado, apesar de não ter antecedentes criminais. Histórias como essa ilustram como confusões de dados e sistemas automatizados podem rotular indevidamente indivíduos como inquilinos de alto risco e **afetar gravemente as suas vidas**.

Outro homem, cujo nome não foi revelado, foi sinalizado por um registo criminal que pertencia a outra pessoa com um nome semelhante, o que levou a repetidas rejeições. Outro inquilino tinha um processo de despejo arquivado no seu ficheiro, apesar de nunca ter sido despejado. **Ambos enfrentaram longos atrasos e dificuldades para resolver esses erros, destacando o impacto prejudicial de sistemas automatizados falhos.**

As notícias também destacaram outros inquilinos cujas vidas foram perturbadas devido a erros na seleção de inquilinos. Esses erros muitas vezes resultaram de nomes comuns ou dados desatualizados. **Muitas vítimas tiveram dificuldade em obter correções ou mesmo entender por que lhes foi negado o acesso.**

A *FindtheRightTenant*, como um dos maiores fornecedores de triagem automatizada de inquilinos na Nordovia, serviu como um estudo de caso sobre o a forma como esses sistemas podem falhar — e como tais falhas podem prejudicar pessoas reais que buscam moradia estável, **especialmente quando as empresas são imprudentes e não adotam quaisquer medidas de proteção ou estruturas de governança de IA.**

O trabalho de jornalistas e outros agentes que defendem os direitos dos consumidores continua a lançar luz sobre essas práticas na Nordovia hoje, pressionando por reformas que priorizem a justiça, a precisão e a transparência no acesso à moradia.

Entretanto, a *FindtheRightTenant* ainda enfrenta problemas legais e, embora continue em atividade, encontra-se em sérias dificuldades financeiras.



# Orientações para instrutores

## Sobre o estudo de caso

Em primeiro lugar, **uma advertência**: embora o caso FindtheRightTenant se baseie em investigações jornalísticas reais, este caso é inteiramente fictício para efeitos deste exercício.

Primeiro, pode começar com uma **discussão sobre pontuação de crédito baseada em IA e serviços financeiros baseados em IA**, discutindo os **méritos da automação** e o **potencial** do uso de diferentes tipos de **conjuntos de dados para atender a várias populações e focar na inclusão**.

Depois de aprender sobre o **processo de aprovação de crédito**, deve **concentrar-se no uso de dados pessoais para esse tipo de decisão**. Foram usadas fontes públicas, que se listam neste documento, para criar este antiestudo de caso, mas qualquer semelhança com empresas reais e pessoas vivas ou falecidas é mera coincidência. Os professores devem informar os alunos sobre esse fato durante ou após a realização do estudo de caso e da discussão, dependendo do quanto os professores consideram valioso saber ou não saber disso antecipadamente.

Pessoalmente, o autor deste estudo de caso anti-caso considera que o mais valioso é dar aos alunos acesso à investigação real da *The Markup* em algum momento (ver o primeiro link fornecido), pois é um trabalho muito bom e irá ajudá-los a compreender melhor as questões em causa. Quando? Bem, isso é consigo!

### Pode discutir questões como:

- O que pode uma empresa fazer para mitigar os riscos identificados, bem como quais são as normas legais que deve seguir para evitar responsabilidades?
- Como pode a empresa proteger melhor os direitos dos utilizadores e os conhecimentos adquiridos, que podem então ser aplicados por outras empresas que procuram aproveitar a tomada de decisões automatizada para decidir sobre o acesso dos cidadãos a oportunidades na habitação, crédito ou outras áreas?



Este estudo de caso centra-se na *FindtheRightTenant*, uma empresa fictícia que utiliza IA e histórico de crédito para decidir o acesso à habitação. É **um exemplo de como a tomada de decisões algorítmica pode prejudicar os consumidores e até infringir os direitos das pessoas quando não funciona corretamente**.

O caso está essencialmente dividido em duas partes. Primeiro, o estudo de caso explora a história da *FindtheRightTenant* e o seu algoritmo, explicando como foi implementado e como correu mal; como afetou os consumidores e o seu acesso à habitação e como prejudicou a reputação da empresa e lhes causou problemas. Esta parte termina destacando os riscos associados a estas práticas. A segunda parte do estudo de caso centra-se nas soluções e é aqui que estas instruções e o papel dos professores devem tornar-se mais ativos, uma vez que os modelos baseados em IA requerem conjuntos de dados não só para formação, mas também para que os utilizadores introduzam dados pessoais, como demonstrado **neste estudo de caso**.

O estudo de caso dá-lhe a oportunidade de identificar os riscos éticos e legais na tomada de decisões algorítmicas relacionadas com o acesso à habitação, bem como de propor medidas corretivas, identificando primeiro os riscos éticos e legais associados. É para isso que serve a **fonte em negrito** ao longo do texto. O seu objetivo deve ser que os seus alunos compreendam as questões associadas ao preconceito, à discriminação, à transparência e à privacidade dos dados.

Este antiestudo de caso mostra como uma empresa como esta **não deve se comportar**, portanto, parte da sua discussão pode ser sobre **o que uma empresa como a FindtheRightTenant deveria ter feito de diferente** e, se de fato, **se empresas que fornecem serviços automatizados de triagem de inquilinos** deveriam existir e, em caso afirmativo, qual a melhor maneira de **lucrar com as vantagens da tecnologia**,

**tomando medidas para mitigar os riscos potenciais e as compensações**. Os professores podem incentivar os alunos a **propor métodos e medidas** para o fazer (ver as leituras sugeridas). Outra via para discussão é **o que aqueles que compram um produto como o que a FindtheRightTenant oferece podem fazer** – senhorios, gestores imobiliários ou autoridades públicas de habitação. Qual é o seu papel? São parcialmente responsáveis ou co-responsáveis? O que podem e o que devem fazer?

#### Fontes utilizadas:

Kirchner, L., & Goldstein, M. (2020). Como investigámos o setor de seleção de inquilinos. The Markup. <https://themarkup.org/show-your-work/2020/05/28/how-we-investigated-the-tenant-screening-industry>  
TechEquity Collaborative. (2022). Tecnologia, preconceito e iniciativa habitacional: seleção de inquilinos. <https://techequity.us/2022/02/23/tech-bias-and-housing-initiative-tenant-screening/>  
National Consumer Law Center. (2022). Novo relatório examina como o abuso e o preconceito na seleção de inquilinos prejudicam os locatários. <https://www.nclc.org/new-report-examines-how-abuse-and-bias-in-tenant-screening-harm-renters/>



## Leitura adicional

- Asplund, J., et al. (2020). Auditing Race and Gender Discrimination in Online Housing Markets. *Proceedings of the International AAAI Conference on Web and Social Media*, 14(1), 123–134. <https://ojs.aaai.org/index.php/ICWSM/article/view/7276>
- Barocas, S., Hardt, M., & Narayanan, A. (2019). Discriminação na era dos algoritmos. *Jornal de Análise Jurídica*, 10, 113–174. <https://doi.org/10.1093/jla/laz001>
- boyd, d., Levy, K., & Marwick, A. (2014). A natureza interligada da discriminação algorítmica. Instituto de Tecnologia Aberta. <https://www.danah.org/papers/2014/D ataDiscrimination.pdf>
- Desmond, M., & Wilmers, N. (2021). Discriminação racial na habitação: como os proprietários usam algoritmos e visitas domiciliares para selecionar inquilinos. *American Sociological Review*, 86(5), 781–809. <https://doi.org/10.1177/00031224211029618>
- Kirchner, L., & Goldstein, M. (28 de maio de 2020). Acesso negado: verificações automáticas de antecedentes defeituosas impedem locatários. *The Markup*. <https://themarkup.org/locked-out/2020/05/28/access-denied-faulty-automated-background-checks-freeze-out-renters>
- Kirchner, L. (6 de outubro de 2020). Quando dados obsoletos lhe custam uma casa. *The Markup*. <https://themarkup.org/locked-out/2020/10/06/zombie-criminal-records-housing-background-checks>
- Rosen, E., & Garboden, P. M. E. (2023). Algoritmos e discriminação racial no mercado imobiliário dos EUA. Em *The Routledge Handbook of Housing Policy and Planning* (pp. 312–324). Routledge. <https://doi.org/10.4324/9781003365877-24>
- Wang, X. et al. (2024). Discriminação algorítmica: análise dos seus tipos e medidas regulatórias com ênfase nas práticas jurídicas dos EUA. *Frontiers in Artificial Intelligence*, 7, Artigo 1320277. <https://doi.org/10.3389/frai.2024.1320277>
- So, W. et al. (2022). Além da justiça: algoritmos reparadores para lidar com injustiças históricas de discriminação habitacional nos EUA. *Anais da Conferência ACM 2022 sobre Justiça, Responsabilidade e Transparência*, 123–134. <https://doi.org/10.1145/3531146.3533160>
- Žliobaitė, I. (2017). Medindo a discriminação na tomada de decisões algorítmicas. *Mineração de dados e descoberta de conhecimento*, 31(4), 1060–1089. <https://doi.org/10.1007/s10618-017-0506-1>