MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

Building Projects Over Strong Relationships

LEGAL ALERT - Inteligência Artificial no setor imobiliário: o AI Act e o fenómeno do housefishing

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - Inteligência Artificial no setor imobiliário: o AI Act e o fenómeno do housefishing

Jurisdição / área: Direito Europeu | Regulação | Imobiliário

1. Enquadramento

A União Europeia procura estabelecer regras para o desenvolvimento e a utilização da inteligência artificial (IA), conciliando a inovação tecnológica com a segurança, a transparência e a proteção dos direitos fundamentais.

O Regulamento (UE) 2024/1689, conhecido como Artificial Intelligence Act (AI Act), estabelece um quadro jurídico harmonizado para a utilização da IA na União Europeia, adotando uma abordagem baseada no risco: quanto maior o potencial impacto sobre as pessoas e os seus direitos, mais exigentes serão as obrigações aplicáveis.

Em termos gerais, distinguem-se quatro níveis:

• Risco inaceitável: determinadas práticas são proibidas, como certas formas de manipulação e classificação social.

• Risco elevado: determinados sistemas, nomeadamente no recrutamento e na educação, estão sujeitos a requisitos específicos.

• Obrigações de transparência: certas utilizações exigem que as pessoas sejam informadas sobre a utilização de IA ou que determinados conteúdos sejam identificados.

• Risco mínimo ou reduzido: em regra, não são impostas obrigações adicionais específicas, sem prejuízo de outras normas legais aplicáveis.

Importa notar que a classificação depende da finalidade e do contexto de utilização do sistema, e não apenas da tecnologia utilizada.

2. Key points do AI Act

→ Transparência: o AI Act estabelece obrigações específicas para determinados conteúdos gerados ou manipulados por IA, incluindo a divulgação de conteúdos que constituam deepfakes.

→ Prevenção de práticas enganosas: imagens que não correspondam às características reais de um imóvel podem suscitar questões à luz das regras de proteção dos consumidores e das práticas comerciais desleais.

→ Responsabilidade dos profissionais: a utilização de ferramentas de IA não dispensa a verificação da exatidão das informações e imagens divulgadas.

→ Análise caso a caso: nem todas as imagens editadas por IA estão sujeitas às mesmas obrigações. A análise depende da natureza do conteúdo, da finalidade da utilização e do enquadramento jurídico aplicável.

3. A IA no setor imobiliário

A inteligência artificial está a transformar o setor imobiliário, nomeadamente através da criação e edição de imagens utilizadas na promoção de imóveis. Esta evolução levanta questões relacionadas com a transparência, a confiança e a proteção dos consumidores e investidores.

O fenómeno conhecido como housefishing ilustra este desafio: consiste na apresentação de imóveis através de imagens manipuladas ou geradas por IA que podem transmitir uma perceção diferente das suas características reais.

MATLAW

MESTRE ASSOCIATE LAWYERS
SOCIEDADE DE ADVOGADOS, SP, RL.

LEGAL ALERT - Inteligência Artificial no setor imobiliário: o AI Act e o fenómeno do housefishing

4. Impacto para os investidores

A utilização de IA na promoção de imóveis representa uma oportunidade comercial, mas também comporta riscos jurídicos. Imagens que apresentem divisões aparentemente maiores, acabamentos inexistentes ou características que não correspondam à realidade podem influenciar decisões de compra e investimento, criando expectativas desajustadas.

Por outro lado, a utilização responsável destas ferramentas pode melhorar a apresentação dos imóveis e facilitar a comunicação com potenciais compradores, desde que sejam respeitadas as obrigações legais aplicáveis.

O desafio passa por encontrar um equilíbrio entre a inovação tecnológica e a necessidade de garantir informação transparente, rigorosa e fiável.

5. Recomendações

As empresas e os profissionais do setor imobiliário deverão:

• identificar as ferramentas de IA utilizadas na criação e edição de anúncios;

• verificar se os conteúdos produzidos estão sujeitos a obrigações específicas de transparência;

• garantir que as imagens não induzem os potenciais compradores ou arrendatários em erro;

• rever os procedimentos internos de validação dos anúncios e os contratos com fornecedores de serviços digitais.

Conclusão

A utilização da inteligência artificial no setor imobiliário exige uma abordagem informada e responsável, que permita aproveitar as suas vantagens sem comprometer a transparência e a confiança nas relações comerciais.

O AI Act representa um passo importante na regulação da IA, cuja aplicação deve ser articulada com as regras de proteção dos consumidores, especialmente perante conteúdos que possam induzir uma perceção enganosa da realidade.

A MATLAW acompanha esta evolução do enquadramento jurídico e pode apoiar a sua empresa na identificação das obrigações legais e na adaptação dos procedimentos internos.

- Marlene Figueira de Sá, Advogada

Fale connosco:
geral@matlaw.pt
(+351) 210 434 150
www.matlaw.pt