

ANÁLISE CRÍTICA DO MERCADO DE IMÓVEIS EM OURO PRETO

Mariana Sousa Faria[†]

Júnior Ananias Castro[‡]

Resumo: O presente trabalho objetiva analisar o mercado imobiliário ouro-pretano, marcado por falhas que geram desequilíbrio de forças entre locador e locatário, por meio da perspectiva que busca a aproximação entre direito e economia. Como fulcro teórico serão utilizadas as ideias de George A. Akerlof, expostas em seu artigo “The Market for ‘Lemons’: Quality Uncertainty and the Market Mechanism”, em que o autor trabalha o conceito de assimetria informacional. Partiu-se do pressuposto de que os consumidores do serviço locatício no município de Ouro Preto não dispõem de informações claras e diretas no momento de efetivar a locação do imóvel. Essa hipótese foi confirmada por dados empíricos obtidos com a realização de pesquisa quantitativa do tipo *survey*, baseada na amostra representativa do corpo discente da UFOP.

Palavras-Chave: Mercado Imobiliário de Ouro-Preto; Direito e Economia; Assimetria Informacional; George Akerlof.

Abstract: The real purpose of this study is to analyze the real estate market of Ouro Preto, which is marked by failures that result in an imbalance power between renters and lessors, through a perspective that tries to conciliate law and

[†] Departamento de Direito da UFOP – Campus Universitário – Morro do Cruzeiro, s/nº, CEP: 35.400-000 – Ouro Preto – MG.

[‡] Departamento de Direito da UFOP – Campus Universitário – Morro do Cruzeiro, s/nº, CEP: 35.400-000 – Ouro Preto – MG.

economics. We based on George A. Akerlof ideas, whose article - “The Market for ‘Lemons’: Quality Uncertainty and the Market Mechanism”- debate the concept of information asymmetric. We started from the presumption of the renters in the city of Ouro Preto have not clear and direct information when renting a property, which was confirmed by the data collected by the quantitative research of the type “survey” executed on a representative sample of the student body of UFOP.

Keywords: Real Estate Market of Ouro Preto; Law and Economics; Information Asymmetry; George Akerlof.



1 INTRODUÇÃO*

O município de Ouro Preto, patrimônio artístico e cultural da humanidade, possui grande acervo de imóveis tombados pelo Instituto do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional (IPHAN)¹. Ademais, este município, com seus 70.227 habitantes, é um dos principais destinos turísticos do país, por isso, o turismo garante parcela significativa da renda de seus moradores².

* Agradecimentos à PRACE/UFOP, Ao NESAPOC/UFOP, e a todos os pesquisadores de campo que ajudaram na realização da pesquisa quantitativa, pelo apoio concedido, sem o qual não teria sido possível a obtenção dos dados que ilustraram o presente trabalho.

¹ Em 1933, Ouro Preto é instituída Patrimônio da Memória Nacional; em 1938, é tombada pelo IPHAN e; em 1980 é elevada a categoria de Patrimônio Cultural, pela UNESCO. Disponível em: <www.cidadeouropreto.com.br/op_historia.html>. Acessado em: 22 de fevereiro de 2012.

² INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA. *IBGE Cidades*.

Aliado a isso, a cidade de Ouro Preto recebe grande injeção de recursos de outro segmento social, os estudantes. A maioria deles vive em repúblicas, sendo que atualmente esse grupo é composto de um número que varia de cinco a seis mil pessoas³.

Com a adesão da Universidade Federal de Ouro Preto (UFOP) ao Plano de Reestruturação e Expansão das Universidades Federais (REUNI) houve substancial aumento no número de estudantes, servidores públicos e professores desta instituição. Ilustre-se: nos vestibulares do ano 2006, a UFOP ofereceu 1.050 vagas, já nos exames de 2009, ofertou 2.437 vagas, sendo que, do total, 1.677 foram para o Campus de Ouro Preto, conforme exposto por Santos e Gomes⁴.

Destarte, com esse grande número de pessoas se dirigindo a Ouro Preto, seja para estudar, para desempenhar alguma função administrativa ou docente na Universidade, houve o superaquecimento de seu mercado imobiliário, abrindo

Ouro Preto - MG. Disponível em: <<http://www.ibge.gov.br/cidadesat/topwindow.htm?1>>. Acesso em 22 de abril de 2011.

³ A Universidade de Ouro Preto possui 64 quartos individuais - alojamentos - no Centro de Convergência do Campus Morro do Cruzeiro. Possui também, em Ouro Preto, 58 repúblicas federais, imóveis que a UFOP disponibiliza para a moradia estudantil. (*Universidade Federal de Ouro Preto – Moradias Estudantis*. Disponível em

<http://www.ufop.br/index.php?option=com_content&task=view&id=56&Itemid=157>. Acesso em: 22 de abril de 2011). No entanto, a grande parte dos estudantes mora em repúblicas particulares - imóveis alugados. A UFOP registra em número de pouco mais de 250 repúblicas particulares, mas sabe-se existem centenas delas ainda não cadastradas. (*Universidade Federal de Ouro Preto – Moradia Estudantil – Repúblicas particulares em Ouro Preto*. Disponível em: <<http://guiche2.ufop.br/scripts/sme/smeweb.exe/pesquisa?cidade=1&situacao=PARTICULAR&republica=>>>. Acesso em 22 de abril de 2011).

⁴ SANTOS, A. P.; GOMES, M. T. S. *Programa de melhoria das condições de entrada e permanência dos integrantes da UFOP. Relatório. Análise dos vestibulares da UFOP de 2009*. Ouro Preto, 18 de janeiro de 2009. p. 8. Disponível em:

<http://www.prograd.ufop.br/images/stories/relatorios/relatorio_programa_melhoria_2009.pdf>. Acesso em: 24 de março de 2012.

espaço para abusos por parte dos locadores.

A demanda diferenciada por imóveis para locação acaba fazendo do mercado imobiliário ouro-pretano algo *sui generis*, pois gera um grande abismo de forças entre locador e locatário. Tal disparidade permite o abuso dos primeiros em relação aos segundos, distorcendo, portanto, a lógica de auto regulação do mercado, tão cara ao liberalismo econômico, além de fazer surgir certas falhas no mesmo, como poder de mercado, externalidades e assimetria informacional⁵.

A existência de falhas mercadológicas justifica a ingerência do Estado em certas atividades econômicas na medida em que explicita a incapacidade do mercado de se auto regular em determinadas situações, demonstrando que este nem sempre consegue solucionar todos os seus problemas⁶.

A distorção no caso ora em análise, qual seja, a do mercado de locação de imóveis no município de Ouro Preto, coloca em risco o exercício de um direito básico, a saber, o direito à moradia.

Nesta linha, o direito de propriedade representa uma das mais amplas garantias que uma pessoa pode dispor, sendo necessário, conforme o próprio gênio Romano já assinalava,⁷ estabelecerem-se limites a essa prerrogativa como forma de garantir a manutenção da justiça. É o que hoje se chama de função social da propriedade⁸, a propósito do disposto nos artigos 5º, XXIII e 170, III da Constituição de 1988 e 421 do

⁵ AKERLOF, George A., "The Market for 'Lemons': Quality Uncertainty and the Market Mechanism." *Quarterly Journal of Economics*. v. 84, n. 3, p. 488-500, 1970.

⁶ LEMOS, Alan. *Falhas de mercado, intervenção governamental e a teoria econômica do Direito*. Disponível em: <http://www.estig.ipbeja.pt/~ac_direito/FALHAS1.DOC> Acesso em: 23 de fevereiro de 2012.

⁷ Percebe-se essa limitação do direito de propriedade no ordenamento jurídico romano a partir da análise da lei das XII tábuas, precisamente da observação da tábua oitava que trata dos direitos prediais. MEIRA, A.B. Sílvio. *A lei das XII tábuas. Fonte do direito público e privado*. Rio de Janeiro: Forense, 1961, p. 173.

⁸ PINHEIRO, Armando Castelar; SADDI, Jairo. *Direito, Economia e MERCADOS*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2005- 4ª ed., p. 97.

Código Civil de 2002 pois, conforme assevera SADDI e PINHEIRO: *“Não há direito que não seja social e não há instituto jurídico que não esteja permeado por uma função social objetiva”*⁹.

2 A RELAÇÃO LOCATÍCIA NO MERCADO IMOBILIÁRIO OURO-PRETANO FRENTE AO CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR

Os consumidores do serviço de locação no mercado ouro-pretano apresentam-se como parte hipossuficiente na relação locatícia, sendo aqueles sujeitos que não possuem condições de se autodeterminarem, mesmo tendo seus direitos desrespeitados. Logo, encontram-se em posição desprivilegiada (levando em consideração o aspecto financeiro, informacional e as próprias peculiaridades deste mercado).

Devido à escassez de imóveis disponíveis para locação, a relação locatícia neste cenário se baseia no “tudo ou nada”, pois o inquilino não dispõe de muitas opções no momento da escolha do imóvel. Assim, mesmo com o preço exorbitante dos aluguéis, a baixa qualidade dos imóveis, a displicência dos locadores quanto a benfeitorias necessárias e o desrespeito a cláusulas contratuais, os locatários acabam se submetendo às exigências dos locadores.

Nesta senda, observa-se a relação locatícia no mercado imobiliário de Ouro Preto como essencialmente consumerista, dada a mercantilização do serviço de locação. Ademais, o Código de Defesa do Consumidor (CDC), no seu artigo 2º, aduz que consumidor é: “toda pessoa física ou jurídica que adquire ou utiliza produto ou serviço como destinatário final”¹⁰.

⁹ Ibid.

¹⁰ CURIA, Luiz Roberto. Vade mecum compacto SARAIVA. 7. ed. São Paulo: SARAIVA, 2012.

Com isso, neste município percebe-se que o locatário, procurando satisfazer uma necessidade básica, a saber, o direito à moradia, utiliza o serviço de locação como destinatário final, e não como um intermediário, e que o locador procura não só dar uma destinação ao seu imóvel desocupado, mas ao construir novos imóveis objetivando locá-los, atribui a esta relação um caráter mercantil, podendo ser caracterizado como produtor.

Nesse diapasão, em que pese não ser a posição predominante na jurisprudência, é possível defender a aplicação do CDC nas relações locatícias em que há um grande número de falhas no mercado imobiliário, como é o caso de Ouro Preto¹¹.

É importante notar que a lei consumerista não protege em si o consumidor, mas sim o equilíbrio da relação de consumo. Ressalte-se que a diferença de tamanho entre produtor e consumidor, embora de menor importância que a assimetria informacional, também consiste em objeto de preocupação do CDC. Faz-se mister destacar que a ausência de informações é um dos principais fatores que contribuem para a desigualdade de forças entre locador e locatário no mercado imobiliário ouro-pretano.

Por último vale ressaltar os problemas que podem advir da assimetria de informações: seleção adversa, quando o fornecedor entrega ao consumidor produto de qualidade e/ou quantidade inferior a que este julga estar adquirindo; risco moral, quando o fornecedor emprega esforço abaixo do mínimo necessário para prestar o serviço contratado; e contratos incompletos, ligado ao interesse do prestador de serviços em incluir cláusulas que lhes sejam benéficas em prejuízo do consumidor¹².

¹¹ É posição predominante na jurisprudência a não aplicação do CDC nas relações locatícias pelo fato destas serem regidas por lei especial (lei 8.245/91-lei das locações).

¹² SADDI; PINHEIRO, op. Cit. p. 400-401.

Esses problemas resultam da posição privilegiada do fornecedor, locador no presente estudo, em relação aos consumidores, locatários, já que aqueles aproveitam da hipossuficiência destes estabelecendo preços exorbitantes no valor dos alugueis.

3 METODOLOGIA

Em termos metodológicos este trabalho foi dividido em duas fases. A primeira consistiu na escolha do marco teórico (as ideias desenvolvidas por George Akerlof em seu artigo “The market for lemons”¹³); no levantamento de material bibliográfico que associasse direito e economia, abordando a concorrência, o equilíbrio de mercado e a importância das informações para manutenção de uma concorrência saudável (com ênfase na análise crítico discursiva de conteúdo exposta por Raphael Frattari Bonito, em Aspectos Básicos da Construção de Projetos de Pesquisa em Direito¹⁴), e no desenvolvimento das hipóteses.

A segunda fase consistiu na produção e análise de dados empíricos, por meio da pesquisa focal e aplicação de questionários, com o suporte do Núcleo de Estudos Aplicados e Sócio-Políticos Comparados (NEASPOC/UFOP) e da Pró-Reitoria de assuntos comunitários e estudantis (PRACE/UFOP). Para a análise dos dados conseguidos utilizou-se o raciocínio hipotético dedutivo apresentado por Karl Popper¹⁵, além da metodologia da pesquisa-ação ensinada por Michel Thiollent¹⁶. Já na elaboração e aplicação dos

¹³ AKERLOF, op. Cit.

¹⁴ FRATTARI, Raphael. *Aspectos Básicos da Construção de Projetos de Pesquisa em Direito*. Disponível em: <www.direito.ufop.br/.../metodos_tecnicas_pesquisa_texto_frattari.pdf>. Acesso em: 17 de maio de 2011.

¹⁵ POPPER, Karl. *A lógica da pesquisa científica*. São Paulo: Cultrix, 1975:307-308.

¹⁶ THIOLENT, Michel. *Metodologia da Pesquisa-Ação*. 14ª edição aumentada. São Paulo: Cortez. 2005.

questionários seguiu-se a lógica da amostragem de *survey*¹⁷, na qual se procurou testar a validade ou não das hipóteses elencadas.

4 ANÁLISE EMPÍRICA DO MERCADO IMOBILIÁRIO OURO-PRETANO

Com a finalidade de obter dados empíricos e econômicos do mercado imobiliário ouro-pretano e assim ter mais propriedade para tratar do assunto e apresentar possíveis soluções para os problemas característicos deste mercado, além de possibilitar a refutação ou não das hipóteses levantadas no início do trabalho, foi realizada uma pesquisa quantitativa – por amostragem – com o suporte do NEASPOC/UFOP.

Na aplicação dos questionários, seguindo a principiologia da pesquisa-ação de Thiollent¹⁸, os pesquisadores de campo, alunos do curso de direito especialmente treinados pelo NEASPOC/UFOP, entraram em contato direto com os discentes da UFOP (consumidores do serviço de locação), sem perder de vista a imparcialidade exigida pelo rigor científico.

O cálculo para amostra, conforme o método do *survey*, indicou que deveriam ser entrevistados 400 alunos da graduação e pós-graduação, com uma margem de erro de 5%. Desse total, 224 deveriam ser do sexo feminino e 176 do sexo masculino. A entrevista foi realizada com discentes de 6 unidades acadêmicas da UFOP.

Para a obtenção de dados precisos para a realização do cálculo de amostragem foram consultadas informações do sistema de cadastro de alunos da Pró-Reitoria de Graduação da UFOP (PROGRAD)¹⁹, conforme a tabela I.

¹⁷ BABBIE, Earl. *Métodos de Pesquisas de Survey*. 1999. Belo Horizonte: Editora UFMG.

¹⁸ THIOLENT, op. Cit.

¹⁹ SISTEMA DE CONTROLE ACADÊMICO DA UNIVERSIDADE FEDERAL DE OURO PRETO. *A Graduação em Tempo Real*. Dados Oficiais da UFOP não

Tabela I - Número de alunos da UFOP por unidade acadêmica:

| | Distância | Presencial | Total |
|--------|-----------|------------|-------|
| Alunos | 3819 | 8815 | 12670 |
| Cursos | 6 | 38 | 44 |

Fonte: Dados oficiais da UFOP, 2011. A Graduação em Tempo Real.

Como mencionado, um dos agravantes das falhas do mercado imobiliário ouro-pretano é a escassez de imóveis disponíveis para locação, com destaque para algumas áreas nas quais a demanda é diferenciada (mercado geográfico relevante)²⁰. Logo, para empreender a análise proposta por este trabalho, tornou-se imprescindível a determinação de quais são essas áreas, já que a questão geográfica tem grande impacto no fator poder de mercado.

A demanda por imóveis para locação é tanto maior quanto mais próximo se encontra o bairro do imóvel locado do Campus do Morro do Cruzeiro (principal campus da UFOP). Os bairros mais procurados são Bauxita, Centro, Barra, Rosário, Antônio Dias, que sozinhos respondem por cerca de 85% dos imóveis locados por alunos da UFOP, como se pode verificar na Tabela II. Isto reduz significativamente a liberdade de escolha dos locatários, além de elevar o poder de mercado

publicados.

²⁰ Conforme prelecionam os professores Armando Castelar Pinheiro e Jairo Saddi: “(...) de acordo com o *Horizontal Merger Guidelines*, publicado conjuntamente pelo *US Department of Justice* e a *Federal Trade Commission*, ‘um mercado é definido como um produto ou grupo de produtos e uma área geográfica na qual ele é vendido de tal forma que uma empresa hipotética que busca maximizar o seu lucro, sem estar sujeita à regulação de preço, que fosse a única produtora ou vendedora, presente ou futura, desses produtos nessa área provavelmente imporá ao menos um pequeno mas significativo aumento não transitório de preço (...).’ Alternativamente, o Guia Seae/ SDE para a Análise Econômica de Atos de Concentração Horizontal Propõe que ‘o mercado relevante se constituirá do menor espaço econômico no qual seja factível a uma empresa, atuando de forma isolada, ou um grupo de empresas, agindo de forma coordenada, exercer o poder de mercado’” (SADDI; PINHEIRO, 2005, p. 420 e 421).

dos locadores nessas áreas. Essa situação acaba propiciando aos locadores o aumento abusivo do valor cobrado pela prestação do serviço locatício.

Logo acredita-se que a partir do momento que os consumidores do serviço de locação se dispuserem a locar imóveis em outros bairros o mercado geográfico relevante será ampliado, aumentando, conseqüentemente, a concorrência. Isto preservaria o princípio da livre concorrência que, como aduz Alan Lemos, deve ser mantido, considerando seus efeitos positivos na qualidade e no preço dos produtos. Lembrando que a escolha final de um determinado consumidor depende da escolha dos demais consumidores²¹.

Tabela II - Os principais bairros que os alunos da UFOP moram:

| Bairro | Porcentagem |
|--------------|-------------|
| Bauxita | 53% |
| Centro | 13% |
| Barra | 9% |
| Rosário | 4% |
| Antônio Dias | 6% |
| Outros | 15% |
| Total | 100% |

Fonte: NEASPOC, 2011

Da análise da Tabela III pode-se inferir que a maioria esmagadora dos entrevistados reside em imóveis alugados, aproximadamente 80%. Tal dado é importante, pois como já foi ressaltado o superaquecimento do mercado imobiliário ouro-pretano é um dos grandes responsáveis pelo desequilíbrio econômico entre locador e locatário, permitindo o abuso dos primeiros em relação aos segundos. Entendendo mercado como

²¹ LEMOS, op. Cit., p. 4.

o local onde demanda e oferta, compradores e vendedores se encontram e os preços, de acordo com a teoria neoclássica, são determinados²².

Segundo as lições dos professores Jairo Saddi e Armando Castelar Pinheiro²³, havendo concorrência perfeita as relações entre os agentes de mercado são suficientes para criar uma situação de equilíbrio. Todavia, sabe-se das dificuldades de se alcançar esse padrão ideal, principalmente quando há falhas de mercado: quando um dos sujeitos da relação econômica possui poder de mercado, externalidades e assimetria informacional²⁴, o que é algo recorrente no mercado imobiliário do Município em questão.

Tabela III - Número de alunos da UFOP que pagam aluguel:

| Paga Aluguel | Percentual |
|--------------|------------|
| Sim | 80% |
| Não | 20% |
| Total | 100% |

Fonte: NEASPOC, 2011

Ponto fulcral na análise deste mercado imobiliário é o valor cobrado pela prestação do serviço locatício no município. De acordo com a Tabela IV, cerca de 53% dos entrevistados pagam acima R\$ 1.000,00 pelo imóvel locado o que não confere com a realidade brasileira, em que parcela expressiva da população vive apenas com um salário mínimo por mês²⁵.

²² SADDI; PINHEIRO, op. Cit. p. 54.

²³ Ibid., p. 55.

²⁴ Ibid., p. 61.

²⁵ Dados do censo de 2010, divulgados pelo *Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística-IBGE* - indicam que cerca de 56% dos domicílios brasileiros tem renda *per capita* inferior a um salário mínimo por mês. Disponível em: <http://www.ibge.gov.br/home/estatistica/populacao/censo2010/indicadores_sociais>

Essa situação, conforme já ressaltamos na introdução, coloca em risco o exercício de um direito essencial, o direito a moradia, além de travar a concreção de preceitos constitucionais. Os artigos 6º e 7º, IV, da nossa Carta fixam o acesso à moradia como um direito social.

Portanto, não há dúvidas de que os valores abusivos cobrados pelos locatários colocam em risco a permanência, na UFOP, daqueles alunos que possuem maior vulnerabilidade socioeconômica. Essa situação seria ainda pior não fosse a UFOP referência nacional em permanência estudantil²⁶ e não fossem os imóveis locados pelos alunos da UFOP, em sua maioria, para grande número de pessoas.

Tabela IV- Valor médio do aluguel cobrado no mercado imobiliário ouro-pretano:

| Se paga aluguel, quanto paga | Percentual |
|------------------------------|------------|
| Até 400.00 | 13% |
| De 400.01 a 800.00 | 24% |
| De 800.01 a 1000.00 | 8% |
| De 1000.01 a 1400.00 | 23% |
| De 1400.01 a 1800.00 | 16% |
| De 1800.01 a 2500.00 | 6% |

_municipais/indicadores_sociais_municipais.pdf>. Acesso em: 09 de fevereiro de 2012.

²⁶ Segundo pesquisa realizada pela Associação Nacional dos Dirigentes das Instituições Federais de Ensino Superior (ANDIFES), a UFOP é a instituição federal com maior número de alunos beneficiados por políticas de assistência estudantil. Disponível em: <www.ufop.com.br/index.php?option=com_content&task=view&id=9542&Itemid=196>. Acesso em: 23 de fevereiro de 2012.

| | |
|----------------------|------|
| De 2500.01 a 3500.00 | 8% |
| NR | 1% |
| NS | 1% |
| Total | 100% |

Fonte: NEASPOC, 2011

A possibilidade de determinar o conteúdo do negócio jurídico é praticamente nula quando há assimetria de poder (poder de mercado), ocorrendo fixação unilateral dos termos dos contratos, como nos de adesão²⁷, tão comuns na relação locatícia em Ouro Preto, jogando por terra, a noção de autonomia da vontade, tão cara ao direito privado.

Este talvez seja um dos dados mais contundentes acerca da existência de falhas no mercado imobiliário ouro-pretano, conforme a Tabela V, verifica-se que a maioria esmagadora, aproximadamente 80%, dos locatários, não participou da elaboração do contrato de locação.

Outro aspecto que demonstra o desequilíbrio na relação locatícia em Ouro Preto é o grande desrespeito ao índice de reajuste do valor do aluguel, quando este existe, cerca de 15% dos locadores não respeitam o índice fixado no contrato, valor alto quando se considera ser esta uma cláusula contratual e que, portanto, deveria seguir o princípio do *pacta sunt servanda*.

Aduz o professor Clóvis V. do Couto e Silva²⁸:

A liberdade absoluta de contratar, sem

²⁷ Contrato de adesão de acordo com o artigo 54 do CDC pode ser entendido como: "(...) aquele cujas cláusulas tenham sido aprovadas pela autoridade competente ou estabelecidas unilateralmente pelo fornecedor de produtos ou serviços, sem que o consumidor possa discutir ou modificar unilateralmente seu conteúdo." V. CURIA, op. Cit. p. 697-698.

²⁸ SILVA, Clóvis V. do Couto e. *A obrigação como processo*. Rio de Janeiro: Editora FGV, 2006- reimpressão. p. 30.

legislação marginal ao mercado, que harmonizasse as forças econômicas em litígio, ocasionou, nos países altamente industrializados, profundas restrições ao princípio da autonomia da vontade. Os particulares se viam não só forçados a não poder escolher com quem contratar- *Organisationzwang*-, como igualmente se lhes impossibilitava o diálogo a respeito do conteúdo do contrato.

Na esteira do pensamento da professora Cláudia Lima Marques, nota-se que em mercados imobiliários onde há falhas de mercado, principalmente quando são utilizados contratos de adesão, justifica-se a aplicação da lei consumerista aos contratos de locação residencial, uma vez que isto teria o condão de equilibrar a relação entre locador e locatário²⁹.

Isto se justifica a uma, porque nessas situações a locação dos imóveis é tratada com fins mercantis e a duas, porque a posição inicial de locador e locatário não é paritária, estes ou aceitam os termos do contrato, muitas vezes abusivos, e satisfazem a necessidade básica de acesso à moradia ou não aceitam e não conseguem satisfazer tal direito.

Tabela V- Os discentes da UFOP entrevistados foram inquiridos acerca da existência de contrato de locação escrito; locatários que participaram da elaboração do contrato, quando este existe; existência de índice de reajuste do aluguel e se este índice, quando existe, é respeitado:

| | Possui contrato escrito | Locatários que participaram da elaboração do contrato | Existência de índice de reajuste do aluguel | Esse índice é respeitado |
|------|-------------------------|---|---|--------------------------|
| SSim | 66% | 17% | 47% | 52% |
| NNão | 26% | 80% | 32% | 15% |
| NR | 2% | 1% | 2% | 8% |
| NS | 6% | 2% | 20% | 25% |

²⁹ ARANTES; BARROS, op. Cit. p. 17.

| | | | | |
|--------|------|------|------|------|
| TTotal | 100% | 100% | 100% | 100% |
|--------|------|------|------|------|

Fonte: NEASPOC, 2011

Como assevera George Akerlof em seu artigo “The market for lemons”³⁰ o potencial consumidor não dispõe de meios eficientes para aferir todo o histórico do imóvel que ele pretende locar, como: existência mofo, infiltração, problemas com a fiação, dentre outros problemas.

É o que o autor chama de assimetria informacional. Lembrando que os problemas supracitados são recorrentes nos imóveis disponíveis para locação em Ouro Preto, sendo que os locatários, em geral, só descobrem esses vícios quando estão morando no imóvel.

Os consumidores do serviço de locação são unânimes quanto à essencialidade da informação e da sua ausência no mercado imobiliário de Ouro Preto, ver Tabela VI.

Akerlof propõe duas soluções para o problema da assimetria informacional nos Estados Unidos, e que podem ser transpostas para a realidade brasileira sem nenhum prejuízo, são elas: a regulação pelo Estado, como forma de reduzir a escassez de informação³¹; e uma espécie de monitoramento pós-contrato, com o fito de resolver o contrato caso se verifique que o locador omitiu informações essenciais quanto às condições do imóvel³², que nada mais é que a boa-fé objetiva, um dos princípios basilares do ordenamento jurídico pátrio, previsto no artigo 422 do Diploma Civilista.

Acrescente-se a isso o fato de que os próprios inquilinos, mediante cognição sumária, são capazes de identificar a inexistência de dados objetivos sobre o mercado imobiliário local e de concluir que a informação é ferramenta útil ao estabelecimento de uma relação contratual equilibrada. Ilustre-se com os dados da tabela VI.

³⁰ AKERLOF, op. Cit.

³¹ Ibid.

³² SADDI; PINHEIRO, op. Cit. p. 127.

Tabela VI - Concordância dos entrevistados quanto à ausência de informações claras e diretas em relação aos imóveis disponíveis para locação no Município de Ouro Preto e em relação à afirmativa de que informações mais claras e diretas ajudam a escolher um imóvel que atenda mais e melhor aos interesses dos locatários:

| | Ausência de informações precisas em relação aos tipos de imóveis disponíveis para locação | Informações mais claras e diretas ajudam a escolher um imóvel que atenda melhor os locatários |
|---------------------------|---|---|
| Concorda Muito | 20% | 19% |
| Concorda | 48% | 42% |
| Nem concorda nem discorda | 17% | 16% |
| Discorda | 12% | 20% |
| Discorda muito | 0 | 1% |
| NR | 1% | 1% |
| NS | 2% | 1% |
| Total | 100% | 100% |

Fonte: NEASPOC, 2011

5 CONCLUSÃO

Após a apresentação dos dados da pesquisa quantitativa fica patente a posição de vulnerabilidade dos locatários no município de Ouro Preto, confirmando as hipóteses do estudo, quais sejam: a de que os locatários não dispõem de informações claras em relação aos tipos de imóveis disponíveis para locação em Ouro Preto; de que existe uma relação de consumo entre locador e locatário neste mercado; e de que existem falhas no sistema concorrencial ouro-pretano.

Sem a pretensão de dar uma resposta pronta e acabada para o problema da assimetria de poder no mercado locatício ouro-pretano propõem-se medidas que, a médio e longo prazo, podem surtir efeitos positivos no equilíbrio da concorrência neste mercado, como: a aplicação do CDC nas relações locatícias da cidade; a criação de banco de dados na *internet* com o fito de compartilhar informações dos imóveis disponíveis para locação; a intervenção do poder público, com medidas que visem diminuir a escassez de informações; e por último o monitoramento pós-contrato objetivando resolver o contrato caso o locador omita informações importantes do imóvel no momento da locação.

Isto tudo porque o princípio da boa-fé permeia todo o nosso ordenamento jurídico, não sendo possível pensar o direito hoje se não como uma “força viva”, cuja função precípua é garantir o equilíbrio das relações sociais, tendo na boa-fé um norte hermenêutico. Aduza-se que a boa-fé não serve apenas para a defesa do débil, mas também atua como fundamento para orientar interpretação garantidora da ordem econômica, compatibilizando interesses divergentes. Portanto, tanto locador quanto locatário devem sempre pautar suas ações na boa-fé objetiva.

