

DINIS
LUCAS
&
ALMEIDA
SANTOS

SOCIEDADE DE ADVOGADOS SP, RL
BOUTIQUE LAW FIRM

NewsLetter

25.10.2021



25.10.2021

PropTech: o Web Scraping e os Direitos de Propriedade Intelectual

Chegaram a Portugal as primeiras empresas de PropTech que através dos seus revolucionários processos tecnológicos, combinam volumes consideráveis de dados, facilitando a compra e venda de imóveis e satisfazendo as necessidades do cliente de forma célere.

O Perante esta revolução anunciada, quais os problemas legais e regulatórios que se levantam e que podem atrasar a “*Quarta Revolução Industrial na Europa*”?

- *O que é a PropTech?*

Property Technology ou Real Estate Technology (PropTech).

É esta a designação para as empresas que aplicam tecnologia ao negócio imobiliário, utilizando soluções de *machine learning* e *machine intelligence* para indexar os dados disponíveis no mercado imobiliário.

Definindo PropTech de forma abrangente, este novo ramo de negócio inclui as novas tecnologias e processos que estão a transformar o setor imobiliário em toda a sua génese, representando uma mais-valia em termos de lucro e de expansão para as empresas que recorram a estes meios inovadores.

25.10.2021

Atualmente a tecnologia e a inteligência artificial são vastamente utilizadas no mercado imobiliário nas suas variadas vertentes:

- *Blockchain*: é uma das tecnologias mais conhecidas e sob as quais existe maior especulação no mercado imobiliário. O *blockchain* envolve uma maior liquidez nas transações, usando uma complexa tecnologia criptográfica, sendo um sistema mais simples e sujeito a menos regulação.
- *Internet of things* (“Internet das Coisas”): relaciona-se com a tecnologia presente no imóvel, tendo por objetivo otimizar a performance ambiental dos edifícios.
- Inteligência artificial e *Machine Learning*: permite que computadores e meios automatizados pratiquem aprendam e desenvolvam *skills* humanos, realizando tarefas com autonomia.
- *Big Data*: permite estudar o mercado, analisando as tendências e necessidades a uma larga escala. Deste modo, permite decisões mais acertadas e uma estratégia mais eficaz para as empresas.

Estas empresas recorrem à inteligência artificial para criar uma base de dados centralizada, recolhendo e tratando de forma automatizada todos os dados disponíveis on-line acerca dos imóveis que se encontram no mercado, o que as torna cada vez mais proeminentes em todo o mundo, incluindo no mercado nacional, representando uma realidade tão promissora como ameaçadora para o mercado imobiliário tradicional.

25.10.2021

As técnicas utilizadas são essencialmente duas:

- (i) *Metasearch*: agregação e centralização de informação presente nas diversas *webpages* das agências e *marketplaces* imobiliários.
- (ii) *Comparative Market Analysis*: consiste na análise de tendências do mercado imobiliário, representando o mercado de forma completa. Permite avaliar as evoluções de preços e mudanças nas ofertas, bem como realizar comparações com outros imóveis na mesma zona e no mercado.

Os seus serviços destinam-se a agentes imobiliários, facilitando o seu trabalho e diminuindo consideravelmente o tempo para a conclusão do negócio, mas com efeito no consumidor final, que poderá beneficiar das técnicas comparativas de preços e ofertas, reduzindo drasticamente o tempo de pesquisa do consultor imobiliário e tornando-o mais eficiente.

- *O que é o Web Scraping?*

As maiores reservas e questões legais neste âmbito surgem a respeito das bases de dados e da recolha dos mesmos através de técnicas como o *webs craping*, isto é, prospeção de dados.

Toda esta informação que é tratada pela empresa é extraída das páginas online das agências imobiliárias e dos *marketplaces* através de uma técnica utilizada há várias décadas conhecida por "*Web Scraping*".

O *Web Scraping* é um processo de recolha de dados estruturados da web, de uma forma automatizada. Em geral, a extração de dados da Internet é utilizada por pessoas e empresas que querem fazer uso da vasta quantidade de dados disponíveis na Internet para o público em geral, de forma a tornar a tomada de decisões mais inteligente.

Esta é uma técnica utilizada por grande parte dos participantes no mercado digital. Uma das formas de garantir a legalidade desta prática é seguir as restrições dos websites em que ocorre esta prospeção.

25.10.2021

Existem vários fins para os quais o *web scraping* pode ser usado, entre eles e para o que aqui se analisa, o imobiliário. Ao incorporar dados de produtos extraídos da Internet nos seus negócios, os agentes e consultores podem proteger-se contra todo o tipo de concorrência on-line, tomando decisões informadas no mercado.

O *web scraping*, por si só, não é ilegal. Pode, eventualmente, infringir direitos de propriedade intelectual, mas não é possível dar uma resposta firme e válida para todas as situações.

Esta técnica é utilizada pelas empresas de *PropTech*, que apontam como sendo a sua principal inovação, não o recurso ao *web scraping*, mas sim a transformação do que é extraído da web em informação que facilite, simplifique e agilize o trabalho dos agentes e consultores.

- [Proteção da base de dados: Desafios na Proteção da Propriedade Intelectual](#)

Uma base de dados pode estar protegida por direitos de autor, ou por direitos *sui generis*.

- Proteção com direitos de autor: se a base de dados for uma criação intelectual original, esta poder ser protegida pelos direitos de autor, que garantem direitos exclusivos de reprodução, adaptação e distribuição da base de dados. Os direitos de autor protegem a estrutura da base de dados, mas não o seu conteúdo.
- Proteção com direito *sui generis*: caso a estrutura da base de dados não seja uma criação original, pode proteger-se o respetivo conteúdo através de um direito *sui generis*. Os requisitos para proteger uma base de dados com o direito *sui generis* são:
 - o autor ou fabricante da base de dados deve ser residente ou nacional de um país da UE
 - e
 - deve provar que efetuar um esforço substancial (financeiro, material e/ou humano) para obter, verificar ou apresentar o conteúdo da base de dados.

25.10.2021

Este segundo direito, pode ser o mais adequado para proteger as informações recolhidas pelas agências imobiliárias.

Caso a base de dados em questão preencha as condições para que possa ser protegida com o direito *sui generis*, beneficia automaticamente desta proteção durante 15 anos, a contar da data de criação da mesma ou da sua disponibilização ao público.

O direito *sui generis* protege o conteúdo da base de dados, podendo o autor ou fabricante da mesma impedir a extração ou reutilização da totalidade ou de uma parte substancial do respetivo conteúdo. Neste caso, diferentemente dos direitos de autor, protege-se o investimento e não a criação.

Ora, os meros factos podem ser utilizados livremente, desde que sejam apresentados sob uma forma diferente, exceto se, o uso desses factos constituir uma reutilização substancial dos conteúdos de uma base de dados protegida por direito *sui generis* (direito do fabricante da base de dados).

- *Exceções à proteção dos direitos de propriedade intelectual*

As exceções a esta proteção são, segundo a Diretiva 96/9/CE, alterada pela Diretiva (EU) 2019/790, três:

1. A extração para fins particulares do conteúdo de uma base de dados não eletrónica;
2. Sempre que se trate de uma extração para fins de ilustração didática ou de investigação científica, desde que se indique a fonte e na medida em que tal se justifique pelo objetivo não comercial a atingir, sem prejuízo das exceções e limitações previstas na Diretiva (EU) 2019/790;
3. Sempre que se trate de uma extração e/ou de uma reutilização para fins de segurança pública ou para efeitos de um processo administrativo ou judicial.

O diploma aborda, com especial interesse para a questão aqui levantada, a questão da prospeção de dados (em inglês *text and data mining*) nos seus artigos 3º e 4º. A prospeção de dados encontra definição no artigo 2º, nº2 da mesma Diretiva, sendo definida como “*qualquer técnica de análise de textos e dados em formato digital, a fim de produzir informações, tais como padrões, tendências e correlações, entre outros*”. Corresponde, portanto, a uma área da ciência da computação e estatística relevante no domínio do *machine learning*.

25.10.2021

Excluindo os casos suprarreferidos em que existe liberdade de utilização destes dados, a utilização destas técnicas poderia com grande probabilidade violar os direitos exclusivos.

A Diretiva 2019/790, que será transposta muito em breve para a legislação nacional (devendo ter sido transposta em junho deste ano) estabelece também exceções alargadas à proteção destes direitos.

O artigo 3º do respetivo diploma estabelece uma exceção mais restrita, relativa à utilização livre obrigatória para fins de investigação científica que, para além de ter uma limitação ao nível da finalidade da prospeção, apenas opera a favor de organismos de investigação científica ou responsáveis pelo património cultural (artigos 2º nº1 e 2º nº3).

Artigo 3.º

Prospeção de textos e dados para fins de investigação científica

1. Os Estados-Membros preveem uma exceção aos direitos previstos no artigo 5.º, alínea a), e no artigo 7.º, n.º 1, da Diretiva 96/9/CE, no artigo 2.º da Diretiva 2001/29/CE, e no artigo 15.º, n.º 1, da presente diretiva no que se refere às reproduções e extrações efetuadas por organismos de investigação e por instituições responsáveis pelo património cultural para a realização de prospeção de textos e dados de obras ou outro material protegido a que tenham acesso legal para efeitos de investigação científica.

2. As cópias de obras ou de outro material protegido efetuadas nos termos do n.º 1 devem ser armazenadas com um nível de segurança adequado e podem ser conservadas para fins de investigação científica, incluindo para a verificação dos resultados da investigação.

3. Os titulares de direitos devem ser autorizados a aplicar medidas para assegurar a segurança e a integridade das redes e bases de dados em que as obras ou outro material protegido são acolhidos. Essas medidas não podem exceder o necessário para alcançar esse objetivo.

4. Os Estados-Membros devem incentivar os titulares de direitos, os organismos de investigação e as instituições responsáveis pelo património cultural a definir melhores práticas previamente acordadas no que se refere à aplicação da obrigação e das medidas a que se referem, respetivamente, os n.os 2 e 3.

O artigo 4º, o mais relevante para a questão em apreço, por sua vez, estabelece uma “*licença presumida*” que abrange as reproduções e extrações de obras e material protegido que sejam legalmente acessíveis para fins de prospeção de textos e dados, não fazendo depender esta atividade do seu contexto. É uma exceção muito abrangente, traduzindo-se na criação de uma licença, que se presume, considerando que a mesma existirá “*desde que os direitos não sejam reservados a favor de quem os disponibiliza*”, nos termos do artigo 4º nº3.

25.10.2021

Artigo 4.º

Exceções ou limitações para a prospeção de textos e dados

1. Os Estados-Membros devem prever uma exceção ou uma limitação aos direitos previstos no artigo 5.º, alínea a), e no artigo 7.º, n.º 1, da Diretiva 96/9/CE, no artigo 2.º da Diretiva 2001/29/CE, no artigo 4.º, n.º 1, alíneas a) e b), da Diretiva 2009/24/CE e no artigo 15.º, n.º 1, da presente diretiva, para as reproduções e as extrações de obras e de outro material protegido legalmente acessíveis para fins de prospeção de textos e dados.
2. As reproduções e extrações efetuadas nos termos do n.º 1 podem ser conservadas enquanto for necessário para fins de prospeção de textos e dados.
3. A exceção ou limitação prevista no n.º 1 é aplicável desde que a utilização de obras e de outro material protegido a que se refere esse número não tenha sido expressamente reservada pelos respetivos titulares de direitos de forma adequada, em particular por meio de leitura ótica no caso de conteúdos disponibilizados ao público em linha.
4. O presente artigo não prejudica a aplicação do artigo 3.º da presente diretiva.

Ambas as previsões se aplicam quer aos direitos de autor, quer aos direitos sui generis (direito do fabricante de bases de dados).

A questão legal e o problema conexo com os direitos de autor situam-se no facto de estas atividades de prospeção de dados, através do *web scraping*, implicarem a reprodução de obras protegidas por direitos de autor, como pode ser o caso das fotografias disponibilizadas nos sites das agências, ou a interferência com bases de dados protegidas pelo direito sui generis dos fabricantes das mesmas (que vedam a extração e reutilização do seu conteúdo).

- [O futuro dos direitos de autor e conexos](#)

A (nova) questão que surge neste âmbito e por força desta Diretiva, prende-se com a criação de duas novas exceções aos direitos de autor e aos direitos sui generis, bem como à exclusividade que estes comportam na “reprodução permanente ou provisória, total ou parcial, por quaisquer meios e sob qualquer forma” e na proibição da “extração e/ou reutilização da totalidade ou de uma parte substancial, avaliada qualitativa ou quantitativamente, do conteúdo desta, quando a obtenção, verificação ou apresentação deste conteúdo representem um investimento substancial do ponto de vista qualitativo ou quantitativo”, respetivamente.

Esta abordagem, apesar de mais permissiva, em homenagem ao que a UE considera ser a quarta revolução industrial a nível tecnológico, continua a manter-se um âmbito obrigatório limitado e admite a adoção de técnicas de proteção de modo a restringir o acesso a estes materiais.

25.10.2021

Não é claro se os Estados-Membros podem ir além do que prevê esta Diretiva de modo a permitir exceções mais generosas no que concerne à consagração de utilizações livres, no entanto, poderá vir a concluir-se pela necessidade de harmonização total.

Portanto, tendo presente a análise do artigo 4º realizada supra, verifica-se que a única forma de excecionar a aplicação deste artigo será se os respetivos titulares dos direitos reservarem de “*forma adequada*” os direitos em questão, sendo esta uma expressão indeterminada sujeita a necessária interpretação. Neste sentido, o artigo 4º n.º3 oferece uma concretização do que será considerada como “forma adequada” de reservar os respetivos direitos: “*por meio de leitura ótica no caso de conteúdos disponibilizados ao público em linha*”, ou seja, através de meios sujeitos a leitura automática (por computador), por exemplo, *metadata* e termos e condições do *website*.

Portanto, este artigo estabelece o que é conhecido em inglês por “*opt-out mechanism*” que permite ao detentor do direito reservar a exclusividade da sua reprodução, extração e reutilização.

- Conclusão

Neste sentido, o *PropTech* parece ter vindo para ficar, trazendo consigo as pressões de um mundo cada vez mais tecnológico e forçando os setores mais tradicionais a adaptarem-se à mudança. Apesar de representarem uma clara mais-valia para o mercado, continua a enfrentar-se à escala mundial alguma reticência do setor na adesão à incorporação da inteligência artificial num modelo de negócio antigo, mantendo-se as dúvidas acerca dos desafios legais e regulatórios que esta revolução pode trazer.



Estagiária

Carolina.tomas@dlas.pt

A ser distribuída e consultada por Clientes e Colegas e a informação nela contida é prestada de forma geral e abstracta, não dispensando assistência profissional qualificada e apreciação casuística. O contexto da presente não pode ser reproduzido, no seu todo ou em parte, sem a expressa autorização do autor. Para qualquer esclarecimento adicional sobre este assunto contacte-nos: geral@dlas.pt