Casos da Vida Judiciária





ANA FLOR REGO
Advogada Estagiária

Branded residences - *muito para além da marca*

Como a propriedade intelectual contribui para o valor de um empreendimento e para a preservação da sua identidade

Uma casa com a assinatura de uma marca, é este o ponto de partida das *branded residences*: empreendimentos residenciais desenvolvidos em associação com marcas reconhecidas, cuja identidade pode refletir-se na arquitetura, nos interiores e nos serviços disponibilizados.

Para quem compra, essa ligação acrescenta uma dimensão à escolha do imóvel, à localização e à qualidade construtiva junta-se a expectativa de encontrar os atributos que reconhece na marca. O nome desperta o interesse; a coerência do projeto sustenta a promessa.

Parte do valor do empreendimento passa, assim, a assentar em elementos que não se medem em metros quadrados, a reputação da marca, a originalidade da arquitetura e a singularidade do design colocam a propriedade intelectual no centro da operação imobiliária.

A licença de marca assume aqui um papel essencial, além de autorizar a utilização do nome, pode estabelecer critérios relativos aos materiais, à apresentação dos espaços e aos serviços. Importa também antecipar o futuro: quanto dura a associação e o que acontece quando termina? Um edifício pode durar muitas décadas; a relação contratual que permite usar a marca pode ter outro horizonte.

A marca é, contudo, apenas uma das camadas de proteção, a arquitetura e o design podem ser protegidas pelo direito de autor, nos termos do artigo 2.º do Código do Direito de Autor e dos Direitos Conexos (CDADC), quando expressem escolhas livres e criativas do autor, o efeito estético ou o investimento não bastam. Evocar um estilo é diferente de reproduzir uma obra concreta, cuja utilização pode exigir uma autorização própria.

Comprar uma fração também não transmite, por si só, os direitos sobre as criações nela incorporadas, como resulta do artigo 10.º do CDADC. O artigo 56.º do CDADC protege a integridade da obra através de direitos morais inalienáveis e irrenunciáveis; na arquitetura, o artigo 60.º prevê a consulta prévia do autor para alterações, sem estabelecer um poder geral de veto.

Uma intervenção pode, assim, envolver direitos de autor, obrigações contratuais e regras do condomínio. A autorização num destes planos pode não resolver os restantes, e os compromissos assumidos entre promotor e a marca não vinculam automaticamente cada adquirente.

Esta preocupação não está circunscrita ao luxo, num imóvel arrendado, pode igualmente existir interesse em preservar determinados elementos arquitetónicos ou de design, vinculando o arrendatário a obrigações de conservação e à não alteração de certos componentes. Mesmo sem proteção autoral, podem existir cláusulas contratuais válidas e regras legais que limitem essas intervenções.

> **"Preservar uma criação e disciplinar a utilização de um imóvel são, (...), fundamentos distintos."**

Preservar uma criação e disciplinar a utilização de um imóvel são, porém, fundamentos distintos.

Quando o imóvel se destina à habitação, a preservação da sua identidade deve acompanhar a evolução das necessidades de quem nele vive. Melhorar o conforto, responder ao envelhecimento ou adaptar os espaços a limitações de mobilidade pode exigir alterações que o projeto inicial não antecipou. O desafio está em conciliar essas adaptações com a proteção dos elementos arquitetónicos e criativos que distinguem o imóvel.

Por isso, uma obrigação de preservação deve ser suficientemente clara quanto aos elementos abrangidos e às alterações condicionadas. A sua validade e aplicação não se esgotam na assinatura do contrato: importa atender às normas imperativas e aos direitos e deveres de ambas as partes, a invocação da identidade do imóvel não torna legítima qualquer proibição.

O regime do arrendamento traduz essa procura de equilíbrio, exige uma utilização prudente do imóvel, mas admite pequenas deteriorações necessárias ao conforto ou comodidade e prevê exceções à necessidade de autorização para obras. A preservação também envolve o senhorio, a quem cabem, em regra, as obras de conservação exigidas pela lei ou pela finalidade do contrato. É este equilíbrio entre utilização e conservação que resulta dos artigos 1038.º, 1073.º e 1074.º do Código Civil.

O direito à habitação, consagrado no artigo 65.º da Constituição, acrescenta uma dimensão essencial a esta análise, o casa deve proporcionar condições de higiene e conforto e preservar a intimidade pessoal e familiar. Esse enquadramento não permite alterar livremente o imóvel, mas exige que a discussão ultrapasse a defesa abstrata da sua imagem.

Uma mudança meramente decorativa e uma intervenção necessária à segurança ou à acessibilidade colocam questões diferentes. Antes de recusar uma alteração, importa perceber o que se pretende proteger, qual o impacto efetivo da intervenção e se existe uma alternativa capaz de compatibilizar os interesses envolvidos.

As *branded residences* tornam especialmente visível a relação entre criação, identidade e valor. A propriedade intelectual ajuda a proteger o que distingue o empreendimento, mas a continuidade dessa identidade depende também de contratos claros e de soluções que permitam gerir a mudança.

O desafio começa na conceção do projeto e prolonga-se pela vida do edifício. Uma identidade duradoura precisa de resistir à descaracterização e, ao mesmo tempo, acomodar a evolução dos espaços e de quem os habita. Porque a assinatura pode motivar a compra; a forma como acompanha a vida do imóvel é que sustenta a promessa.

RSN Advogados reforça presença digital



A RSN Advogados lançou um novo website no ano em que assinala 25 anos de atividade, procurando reforçar a sua presença digital e melhorar a comunicação com os clientes. A iniciativa insere-se na estratégia de modernização da sociedade, num setor jurídico marcado pela crescente concorrência e transformação dos canais de comunicação.

"Já devíamos ter executado este projeto há mais tempo, pois era uma necessidade mais do que identificada", reconhece José Nogueira, managing partner da RSN Advogados. O responsável explica que o objetivo passou por desenvolver uma presença digital capaz de refletir a identidade da sociedade e os princípios que orientam a sua atividade. "Queríamos uma presença digital que traduzisse quem somos, a nossa visão e os valores que sempre nortearam a nossa prática: qualidade, independência e ética".

José Nogueira considera que a transformação digital constitui atualmente uma exigência para as sociedades de advogados. "Não podemos ignorar que operamos num setor altamente competitivo e sofisticado, que viveu grandes transformações nos últimos anos, nomeadamente ao nível da comunicação", afirma, acrescentando que "estar no mundo digital é um imperativo estratégico para qualquer sociedade de advogados".

Desenvolvido pela Softway, o novo website disponibiliza conteúdos em português e inglês, informação sobre as áreas de atuação, experiência e equipa da sociedade. Inclui ainda um vídeo institucional e uma estrutura adaptada a smartphones e tablets. "Este novo site não é mais do que o reflexo de onde sempre estivemos e queremos estar: próximos dos nossos clientes", conclui José Nogueira.

Dower lança ferramenta de transparência salarial

A sociedade de advogados Dower lançou, através da Dower Tech, o IGUALA, uma ferramenta de inteligência artificial que permite às empresas identificar disparidades remuneratórias entre homens e mulheres e preparar a adaptação às novas exigências europeias de transparência salarial.

O sistema analisa diferenças salariais por função, antiguidade e qualificação, produzindo um relatório validado por especialistas em Direito Laboral. O diagnóstico é entregue em três dias úteis, mediante um custo de 250 euros, acrescido de IVA. "A transparência salarial deixou de ser uma questão de futuro", afirma Eduardo Castro Marques, managing partner da Dower, sublinhando a necessidade de as empresas anteciparem as novas obrigações legais. O serviço inclui ainda uma reunião de consultoria para avaliação dos resultados.

SRS assessora financiamento de 1,35 milhões à Intuitivo

A SRS Legal assessorou a startup portuguesa Intuitivo numa ronda de financiamento seed de 1,35 milhões de euros, destinada a acelerar o desenvolvimento da sua plataforma tecnológica e a apoiar a expansão internacional, nomeadamente para o mercado brasileiro.

A operação foi liderada pela Caixa Capital e pelo Impact Innovation Fund, gerido pela 3xP Global, contando ainda com a participação da Techstars e da CO-REangels Lisboa e Porto. Especializada em tecnologia educativa, a Intuitivo desenvolve uma plataforma digital de avaliação destinada a instituições de ensino, que utiliza inteligência artificial para simplificar e automatizar processos. O investimento permitirá reforçar o desenvolvimento tecnológico da solução e preparar a entrada em novos mercados.

A startup integrou, em 2022, o STARTUP Lab by SRS Legal, o primeiro programa de aceleração de startups em Portugal desenvolvido por uma sociedade de advogados. Em 2024, venceu a competição PITCH da Web Summit, destacando-se entre 105 startups concorrentes. A assessoria jurídica da SRS Legal nesta operação foi liderada por Paulo Bandeira, sócio da sociedade, e Solange Fernandes, coordenadora.

O financiamento representa uma nova etapa no crescimento da Intuitivo, que pretende consolidar a sua presença no setor das tecnologias educativas e avançar com a internacionalização, tendo o Brasil como próximo mercado de expansão.