

DESPACHO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Oitava Secção)

24 de Junho de 2011 \*

No processo C-476/10,

que tem por objecto um pedido de decisão prejudicial nos termos do artigo 267.º TFUE, apresentado pelo Unabhängiger Verwaltungssenat des Landes Vorarlberg (Áustria), por decisão de 22 de Setembro de 2010, entrado no Tribunal de Justiça em 1 de Outubro de 2010, no processo intentado por

**projektart Errichtungsgesellschaft mbH,**

**Eva Maria Pepic,**

**H. Hilbe,**

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Oitava Secção),

composto por: K. Schiemann, presidente de secção, L. Bay Larsen e A. Prechal (relator), juízes,

advogado-geral: J. Kokott,  
secretário: A. Calot Escobar,

\* Língua do processo: alemão.

propondo-se o Tribunal decidir por meio de despacho fundamentado, em conformidade com o disposto no artigo 104.º, n.º 3, primeiro parágrafo, do seu Regulamento de Processo,

ouvida a advogada-geral,

profere o presente

### Despacho

- 1 O pedido de decisão prejudicial tem por objecto a interpretação do artigo 40.º do Acordo sobre o Espaço Económico Europeu, de 2 de Maio de 1992 (JO 1994, L 1, p. 3, a seguir «Acordo EEE»).
  
- 2 Este pedido foi apresentado no âmbito de um litígio que opõe a projektart Errichtungsgesellschaft mbH (a seguir «projektart») bem como E. M. Pepic e H. Hilbe à Grundverkehrslandeskommission des Landes Vorarlberg (Áustria) (comissão do *Land* do Vorarlberg competente em matéria de transacções imobiliárias), por esta não ter autorizado E. M. Pepic e H. Hilbe a adquirirem um apartamento à projektart, visto não estarem preenchidas as condições para a aquisição de residência secundária, impostas aos estrangeiros pela legislação do *Land* do Vorarlberg.

## Quadro jurídico

### *Acordo EEE*

- 3 O artigo 40.º do Acordo EEE estabelece:

«No âmbito do disposto no presente Acordo, são proibidas quaisquer restrições entre as Partes Contratantes aos movimentos de capitais pertencentes a pessoas residentes nos Estados-Membros [da Comunidade Europeia] ou nos Estados da [Associação Europeia de Comércio Livre (AECL)], e quaisquer discriminações de tratamento em razão da nacionalidade ou da residência das partes, ou do lugar do investimento. As disposições necessárias à aplicação do presente artigo constam do Anexo XII.»

- 4 O Anexo XII do Acordo EEE, que tem por epígrafe «Livre circulação de capitais», faz referência à Directiva 88/361/CEE do Conselho, de 24 de Junho de 1988, para a execução do artigo 67.º do Tratado [artigo revogado pelo Tratado de Amesterdão] (JO L 178, p. 5).

- 5 Nos termos deste Anexo XII:

«[...]

Para efeitos do presente Acordo, as disposições da Directiva [88/361] são adaptadas da seguinte forma:

[...]

- e) durante os períodos de transição, os Estados da AECL não concederão um tratamento menos favorável aos investimentos, novos ou existentes, efectuados por empresas ou nacionais de Estados-Membros da CEE ou de outros Estados da AECL do que o previsto na legislação existente à data da assinatura do acordo, sem prejuízo do direito [de os] Estados da AECL adoptarem disposições conformes ao Acordo e, nomeadamente, disposições relativas à aquisição de residências secundárias cujos efeitos correspondam aos da legislação em vigor na Comunidade, nos termos do n.º 4 do artigo 6.º da Directiva.

[...]»

#### *Directiva 88/361*

- 6 Nos termos do artigo 1.º, n.º 1, da Directiva 88/361, os movimentos de capitais são classificados de acordo com a nomenclatura estabelecida no anexo I desta directiva.
- 7 Resulta desse anexo que o conceito de movimento de capitais abrange, designadamente, as operações através das quais os não residentes realizam investimentos imobiliários no território de um Estado-Membro.
- 8 O artigo 6.º, n.º 4, da referida directiva dispõe:

«As disposições existentes de direito nacional que regulam a aquisição de residências secundárias poderão ser mantidas até que o Conselho [da União Europeia] adopte novas disposições nessa matéria nos termos do artigo 69.º do Tratado [CEE (que pas-

sou a artigo 69.º do Tratado CE, revogado, por sua vez, pelo Tratado de Amesterdão)]. A presente disposição não afecta a aplicabilidade de outras disposições do direito comunitário.»

### *Regulamentação nacional*

- 9 A Lei relativa às transacções imobiliárias do *Land* do Vorarlberg (Grundverkehrs-gesetz, LGBL. 42/2004), na versão resultante do LGBL. 19/2009 (a seguir «GVG»), dispõe, no seu § 2, n.º 7:

«Considera-se aquisição de residência para férias a aquisição para fins de construção ou de utilização de habitações de férias [...] ou de cessão a terceiros para os mesmos fins.»

- 10 O § 3 da GVG prevê:

«1) Sempre que tal resulte do direito da União, e sem prejuízo do disposto no n.º 2, as disposições sobre a aquisição de imóveis por estrangeiros não se aplicam:

- a) a pessoas no exercício da livre circulação dos trabalhadores;
- b) a pessoas e a sociedades no exercício da liberdade de estabelecimento;
- c) a pessoas e a sociedades no exercício da livre prestação de serviços;

- d) a pessoas no exercício do direito de residência;
- e) a pessoas e a sociedades no exercício da livre circulação de capitais, desde que estejam estabelecidas no território de um Estado-Membro da União Europeia ou no território de aplicação do Acordo [EEE].

2) Em caso de aquisição para fins de residência de férias, não resulta das disposições relativas à liberdade de circulação de capitais contidas no Acordo EEE nenhuma excepção às normas que regulam as transacções imobiliárias efectuadas por estrangeiros.

3) Se obrigações resultantes de tratados interestatais impuserem que certas pessoas sejam tratadas como nacionais, não são aplicáveis as regras relativas à aquisição de bens imóveis em que intervenham estrangeiros.

[...]»

11 O § 7, n.º 1, da GVG é do seguinte teor:

«Carece de autorização da autoridade competente em matéria de transacções imobiliárias a aquisição por estrangeiros dos direitos seguintes:

- a) Os direitos de propriedade sobre imóveis ou construções nos termos do § 435 do Código Civil [Allgemeines bürgerliches Gesetzbuch];

[...]»

12 O § 8 da GVG está redigido nos seguintes termos:

«1) A aquisição de direitos apenas pode ser autorizada:

[...]

b) se os interesses políticos do Estado não forem prejudicados e

c) se se verificar que a aquisição por estrangeiros tem interesse económico, cultural ou social.

2) O n.º 1 não se aplica se a tal se opuserem obrigações resultantes de tratados interestatais.»

### **Litígio no processo principal e questões prejudiciais**

13 E. M. Pepic e H. Hilbe, nacionais do Principado do Liechtenstein e residentes nesse Estado, pretendem comprar à projektart um apartamento que faz parte de um projecto de construção de um prédio de habitação situado em Lochau, no *Land* do Vorarlberg.

14 Num primeiro momento, os interessados tencionam usar este apartamento como residência secundária e, posteriormente, transformá-lo em residência principal, dentro de cerca de dez anos, quando se reformarem.

- 15 Em 23 de Março de 2010, a Grundverkehrslandeskommission des Landes Vorarlberg negou aos recorrentes E. M. Pepic e H. Hilbe a autorização exigida em virtude do § 7, n.º 1, da GVG, para a compra deste apartamento.
- 16 Tanto E. M. Pepic e H. Hilbe como a projektart contestaram esta decisão no Unabhängiger Verwaltungssenat des Landes Vorarlberg.
- 17 O órgão jurisdicional de reenvio salienta que o § 3, n.º 2, da GVG se aplica ao caso vertente, dado que se trata da aquisição de uma residência de férias por estrangeiros. Por conseguinte, segundo este órgão jurisdicional, tal aquisição está sujeita a autorização prévia em virtude do § 7, n.º 1, alínea a), da GVG.
- 18 A resolução do litígio no processo principal está assim, no essencial, dependente da resposta à questão de saber se o § 3, n.º 2, da GVG, que tem por base o artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361, é compatível com o Acordo EEE.
- 19 A este respeito, coloca-se a questão de saber se há ainda que aplicar o artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361, disposição que dá execução ao artigo 67.º do Tratado CEE, à aquisição, por um nacional de um Estado da AECL que é parte no Acordo EEE, neste caso, o Principado do Liechtenstein, de uma residência secundária situada num Estado-Membro da União.
- 20 O órgão jurisdicional de reenvio considera, por um lado, que, embora, no que se refere à situação no interior da União, a disposição posterior do artigo 73.º-B, n.º 1, do Tratado CE (que passou a artigo 56.º, n.º 1, CE) tenha, é certo, revogado materialmente o artigo 67.º do Tratado CEE, porém, no que diz respeito ao Espaço Económico Europeu (a seguir «EEE»), a Directiva 88/361 não foi formalmente revogada nem sofreu nenhuma alteração material, pelo que esta continua a fazer parte do Acordo EEE. Daí

se depreende que, no que se refere ao EEE, a situação jurídica continua a ser regulada pelo artigo 67.º do Tratado CEE.

21 Este órgão jurisdicional relembra, por outro lado, que, no n.º 31 do acórdão de 23 de Setembro de 2003, *Ospelt e Schlössle Weissenberg* (C-452/01, Colect., p. I-9743), o Tribunal de Justiça declarou que, desde 1 de Maio de 1995, data da entrada em vigor do Acordo EEE para o Principado do Liechtenstein, nos sectores por este abrangidos, os Estados-Membros já não podem invocar o artigo 73.º-C do Tratado CE (que passou a artigo 57.º CE) relativamente a este Estado da AECL.

22 No entanto, uma vez que o dito acórdão apenas tinha por objecto as transacções imobiliárias agrícolas, a questão de saber se esta jurisprudência diz exclusivamente respeito a esta matéria ou se, pelo contrário, tem um alcance mais geral não está claramente resolvida.

23 Nestas condições, o *Unabhängiger Verwaltungssenat des Landes Vorarlberg* decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça as duas questões prejudiciais seguintes:

«1) A disposição do artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361 [...], segundo a qual as disposições de direito nacional existentes que regulam a aquisição de residências secundárias podem ser mantidas, continua a ser aplicável à aquisição de residências secundárias situadas num Estado da União Europeia por cidadãos do Principado do Liechtenstein, Estado que faz parte do EEE?

2) Uma disposição do direito interno que, com base no artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361, proíbe a aquisição de residência secundária situada num Estado da União Europeia por parte de cidadãos do Principado do Liechtenstein é contrária às disposições sobre a livre circulação de capitais do [Acordo EEE], com a consequência de que o organismo nacional competente não deve aplicá-la?»

## Quanto às questões prejudiciais

- 24 Por força do artigo 104.º, n.º 3, primeiro parágrafo, do Regulamento de Processo do Tribunal de Justiça, quando a resposta a uma questão submetida a título prejudicial possa ser claramente deduzida da jurisprudência, o Tribunal pode, depois de ouvido o advogado-geral, decidir por meio de despacho fundamentado que comporte a referência à jurisprudência em causa.
- 25 O Tribunal de Justiça considera ser esse o caso no presente processo.
- 26 Com as suas duas questões, que devem ser examinadas conjuntamente, o órgão jurisdicional de reenvio pergunta, em substância, se o artigo 40.º do Acordo EEE deve ser interpretado no sentido de que se opõe a uma legislação nacional como a que está em causa no processo principal, que, baseando-se no artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361, proíbe os nacionais do Principado do Liechtenstein de adquirirem residência secundária num Estado-Membro da União, de modo que a autoridade nacional não a pode aplicar.
- 27 O artigo 40.º do Acordo EEE prevê que as disposições necessárias à aplicação deste artigo figuram no Anexo XII deste acordo. O referido anexo declara aplicáveis ao EEE a Directiva 88/361 e o anexo I desta.
- 28 É jurisprudência assente que, na falta de definição, no Tratado FUE, do conceito de «movimentos de capitais», na acepção do artigo 63.º, n.º 1, TFUE, a nomenclatura constante do anexo I da Directiva 88/361 conserva um valor indicativo, ainda que esta directiva tenha sido adoptada com base nos artigos 69.º e 70.º, n.º 1, do Tratado CEE (os artigos 67.º a 73.º do Tratado CEE foram substituídos pelos artigos 73.º-B a 73.º-G do Tratado CE, que, por sua vez, passaram a artigos 56.º CE a 60.º CE), entendendo-se

que, de acordo com o terceiro parágrafo da introdução desse anexo, a nomenclatura nele contida não é limitativa do conceito de movimentos de capitais (v., nomeadamente, acórdão de 31 de Março de 2011, Schröder, C-450/09, Colect., p. I-2497, n.º 25 e jurisprudência referida).

- 29 Resulta desta nomenclatura que os movimentos de capitais compreendem as operações através das quais os não residentes fazem investimentos imobiliários no território de um Estado-Membro (v., nomeadamente, acórdão de 14 de Setembro de 2006, Centro di Musicologia Walter Stauffer, C-386/04, Colect., p. I-8203, n.º 23).
- 30 É ponto assente que E. M. Pepic e H. Hilbe, nacionais do Principado do Liechtenstein e residentes nesse Estado, pretendem fazer um investimento imobiliário na Áustria, a saber, a compra de um apartamento.
- 31 Tal investimento transfronteiriço constitui um movimento de capitais na acepção da referida nomenclatura (v., neste sentido, acórdão de 28 de Outubro de 2010, Établissements Rimbaud, C-72/09, Colect., p. I-10659, n.º 18).
- 32 Por conseguinte, as disposições do artigo 40.º e do Anexo XII do Acordo EEE são aplicáveis a um litígio como o do processo principal, que tem por objecto uma transacção entre nacionais de Estados partes nesse acordo. Segundo jurisprudência assente, o Tribunal de Justiça pode interpretá-las desde que um órgão jurisdicional de um Estado-Membro a ele recorra para que decida do alcance, nesse mesmo Estado, desse acordo, que faz parte integrante da ordem jurídica da União (v., nomeadamente, acórdão Établissements Rimbaud, já referido, n.º 19 e jurisprudência referida).

- 33 Um dos principais objectivos do Acordo EEE é a realização o mais completa possível da livre circulação de mercadorias, de pessoas, de serviços e de capitais em todo o EEE, de modo a que o mercado interno realizado no território da União seja alargado aos Estados da AECL. Nesta perspectiva, várias disposições do referido acordo visam garantir uma interpretação tão uniforme quanto possível do acordo em todo o EEE. Compete ao Tribunal de Justiça, neste âmbito, assegurar que as regras do Acordo EEE idênticas, em substância, às do Tratado FUE sejam interpretadas de modo uniforme nos Estados-Membros (v., nomeadamente, acórdão *Établissements Rimbaud*, já referido, n.º 20).
- 34 Resulta das disposições do artigo 40.º do Acordo EEE que as regras que proíbem as restrições aos movimentos de capitais e a discriminação aí enunciadas são, no que diz respeito às relações entre os Estados partes no Acordo EEE, quer sejam membros da União ou membros da AECL, idênticas às que o direito da União impõe nas relações entre os Estados-Membros (v., nomeadamente, acórdão *Établissements Rimbaud*, já referido, n.º 21).
- 35 Daqui resulta que, embora as restrições à livre circulação de capitais entre nacionais de Estados partes no Acordo EEE devam ser apreciadas tendo em conta o artigo 40.º e o Anexo XII deste acordo, estas disposições têm o mesmo alcance jurídico que as disposições do artigo 63.º TFUE (v., nomeadamente, acórdão *Établissements Rimbaud*, já referido, n.º 22).
- 36 Além disso, o Tribunal de Justiça já declarou que é contrário ao objectivo de uniformidade de aplicação das regras relativas à liberdade de movimentos de capitais no EEE, lembrado no n.º 33 do presente despacho, que um Estado como a República da Áustria, parte neste acordo, que entrou em vigor em 1 de Janeiro de 1994, possa, depois da sua adesão à União, em 1 de Janeiro de 1995, manter uma legislação restritiva dessa liberdade relativamente a outro Estado parte nesse acordo, baseando-se no artigo 64.º TFUE (v. acórdão *Ospelt e Schlössle Weissenberg*, já referido, n.º 30).

- 37 A este respeito, os Estados da AECL partes no Acordo EEE devem, com efeito, ser distinguidos de outros Estados, como a Confederação Suíça, que não subscreveram o projecto de um espaço económico integrado com um mercado único, baseado em regras comuns entre os seus membros, antes preferindo a via de acordos bilaterais com a União e os seus Estados-Membros, em domínios específicos (v. acórdão de 11 de Fevereiro de 2010, Fokus Invest, C-541/08, Colect., p. I-1025, n.º 27).
- 38 Assim, a partir de 1 de Maio de 1995, data da entrada em vigor do Acordo EEE para o Principado do Liechtenstein, e nos sectores abrangidos pelo acordo, os Estados-Membros deixaram de poder invocar o artigo 64.º TFUE relativamente ao Principado do Liechtenstein (v. acórdão Ospelt e Schlössle Weissenberg, já referido, n.º 31).
- 39 Conclui-se igualmente que, a partir desta mesma data e nos referidos sectores, os Estados-Membros apenas podem manter e invocar uma legislação restritiva da liberdade de movimentos de capitais relativamente ao Principado do Liechtenstein se, por força do direito da União, essa legislação puder ser aplicada a outros Estados-Membros da União.
- 40 É o que se verifica com a legislação nacional em matéria de residências secundárias, que pode ser mantida por força de regras de direito primário da União, relativas a essas residências, tais como as disposições transitórias contidas nos tratados de adesão à União de alguns Estados-Membros.
- 41 Impõe-se concluir que, na falta de tais regras de direito primário, susceptíveis de ser pertinentes para o caso presente, uma legislação nacional como a que está em causa no processo principal, se devesse ser aplicada para proibir os nacionais de um Estado-Membro de adquirirem residência secundária noutro Estado-Membro, apenas por estes não serem nacionais desse Estado, constituiria uma discriminação em razão da nacionalidade, manifestamente contrária ao artigo 63.º TFUE.

- 42 Além do mais, nas relações entre Estados-Membros da União, tal legislação não pode ter por base o artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361.
- 43 Com efeito, tal como foi lembrado no n.º 28 do presente despacho, a nomenclatura dos movimentos de capitais que figura no anexo I da Directiva 88/361 mantém o valor indicativo que tinha para definir o conceito de movimentos de capitais.
- 44 O artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361 carece actualmente de qualquer valor normativo na ordem jurídica da União, uma vez que é uma disposição transitória que permite manter disposições existentes do direito nacional que regulam a aquisição de residências secundárias até à adopção pelo Conselho de outras disposições neste domínio, de acordo com o artigo 69.º do Tratado CEE.
- 45 Ora, a partir da entrada em vigor do Tratado de Maastricht, esta última disposição foi revogada, e a liberalização dos movimentos de capitais entre Estados-Membros foi progressivamente realizada neste domínio através de disposições do direito primário da União.
- 46 Assim, tendo em conta as considerações que figuram no n.º 39 do presente despacho, o artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361 também não pode ser invocado como fundamento para justificar uma legislação nacional que comporta uma restrição à liberdade dos movimentos de capitais, como a que está em causa no processo principal, para os nacionais do Principado do Liechtenstein.
- 47 Daqui resulta que o artigo 40.º do Acordo EEE deve ser interpretado no sentido de que se opõe a essa legislação nacional.

- 48 Resulta, além disso, de jurisprudência assente que qualquer juiz nacional chamado a pronunciar-se no âmbito da sua competência tem, enquanto órgão de um Estado-Membro, a obrigação de, por força do princípio da cooperação enunciado no artigo 4.º, n.º 3, TUE, aplicar integralmente o direito da União directamente aplicável e proteger os direitos que este confere aos particulares, deixando de aplicar qualquer disposição eventualmente contrária da lei nacional, quer esta seja anterior quer seja posterior à norma do direito da União (v., designadamente, acórdão de 8 de Setembro de 2010, Winner Wetten, C-409/06, Colect., p. I-8015, n.º 55 e jurisprudência referida).
- 49 A este respeito, cabe relembrar que, tal como já foi dito no n.º 32 do presente despacho, o Acordo EEE faz parte integrante da ordem jurídica da União.
- 50 O Tribunal de Justiça também tem reiteradamente declarado que estão sujeitos à obrigação de respeitar o primado do direito da União, evocado no n.º 48 do presente despacho, todos os órgãos da Administração (v., nomeadamente, acórdão de 12 de Janeiro de 2010, Petersen, C-341/08, Colect., p. I-47, n.º 80 e jurisprudência referida). Essa obrigação aplica-se a um organismo administrativo como a Grundverkehrslandeskommission des Landes Vorarlberg.
- 51 Resulta de quanto precede que há que responder às questões submetidas que o artigo 40.º do Acordo EEE deve ser interpretado no sentido de que se opõe a uma legislação nacional como a que está em causa no processo principal, que, baseando-se no artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361, proíbe os nacionais do Principado do Liechtenstein de adquirirem residência secundária num Estado-Membro da União, de modo que a autoridade nacional não pode aplicar essa legislação nacional.

## Quanto às despesas

- 52 Revestindo o processo, quanto às partes na causa principal, a natureza de incidente suscitado perante o órgão jurisdicional de reenvio, compete a este decidir quanto às despesas. As despesas efectuadas pelas outras partes para a apresentação de observações ao Tribunal de Justiça não são reembolsáveis.

Pelos fundamentos expostos, o Tribunal de Justiça (Oitava Secção) declara:

**O artigo 40.º do Acordo sobre o Espaço Económico Europeu, de 2 de Maio de 1992, deve ser interpretado no sentido de que se opõe a uma legislação nacional como a que está em causa no processo principal, que, baseando-se no artigo 6.º, n.º 4, da Directiva 88/361/CEE do Conselho, de 24 de Junho de 1988, para a execução do artigo 67.º do Tratado [artigo revogado pelo Tratado de Amesterdão], proíbe os nacionais do Principado do Liechtenstein de adquirirem residência secundária num Estado-Membro da União Europeia, de modo que a autoridade nacional não pode aplicar essa legislação nacional.**

Assinaturas