ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Terceira Secção)

11 de Fevereiro de 2010 *

No processo C-541/08,

que tem por objecto um pedido de decisão prejudicial nos termos do artigo 234.º CE, apresentado pelo Oberster Gerichtshof (Áustria), por decisão de 4 de Novembro de 2008, entrada no Tribunal de Justiça em 4 de Dezembro de 2008, no processo

Fokus Invest AG

contra

Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (FIAG),

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Terceira Secção),

composto por: K. Lenaerts, presidente de secção, E. Juhász (relator), G. Arestis, J. Malenovský e T. von Danwitz, juízes,

* Língua do processo: alemão.

advogado-geral: Y. Bot,
secretário: R. Grass,

vistos os autos,

vistas as observações apresentadas:

— em representação da Fokus Invest AG, por C. Naske, Rechtsanwalt,

— em representação do Governo austríaco, por E. Riedl, na qualidade de agente,

— em representação da Comissão das Comunidades Europeias, por E. Traversa e F. Hoffmeister, na qualidade de agentes,

vista a decisão tomada, ouvido o advogado-geral, de julgar a causa sem apresentação de conclusões,

profere o presente

Acórdão

1 O pedido de decisão prejudicial tem por objecto a interpretação do artigo 25.º do Anexo I do Acordo entre a Comunidade Europeia e os seus Estados-Membros, por um lado, e a Confederação Suíça, por outro, sobre a livre circulação de pessoas, assinado no Luxemburgo, em 21 de Junho de 1999 (JO 2002, L 114, p. 6), e dos artigos 63.º TFUE e 64.º, n.º 1, TFUE.

2 Este pedido foi apresentado no âmbito de um processo pendente nos tribunais austríacos, que tem por objecto os pressupostos que regulam a aquisição, por uma sociedade de direito austríaco cujas participações são detidas por uma sociedade de direito suíço, de um bem imóvel sito em território austríaco.

Quadro jurídico

O Acordo

3 A Comunidade Europeia e os seus Estados-Membros, por um lado, e a Confederação Suíça, por outro, assinaram, em 21 de Junho de 1999, sete acordos, entre os quais o Acordo sobre a Livre Circulação de Pessoas (a seguir «Acordo»). Estes sete acordos foram aprovados, em nome da Comunidade, pela Decisão 2002/309/CE, Euratom, do Conselho e da Comissão, de 4 de Abril de 2002 (JO L 114, p. 1), e entraram em vigor em 1 de Junho de 2002.

4 Nos termos do preâmbulo do Acordo, as Partes Contratantes concluíram este Acordo «convict[a]s que a liberdade de circulação das pessoas nos territórios da outra Parte constitui um elemento importante para o desenvolvimento harmonioso das suas relações [e] decidid[a]s a realizar entre si a livre circulação de pessoas, com base nas disposições em aplicação na Comunidade Europeia».

5 O artigo 1.º do Acordo, intitulado «Objectivo», prevê:

«O presente Acordo, tem por objectivo, a favor dos nacionais dos Estados-Membros da Comunidade Europeia e da Suíça:

a) Conceder um direito de entrada, de residência, de acesso a uma actividade económica assalariada e de estabelecimento enquanto independente, bem como o direito de residir no território das Partes Contratantes;

b) Facilitar a prestação de serviços no território das Partes Contratantes e, nomeadamente, liberalizar a prestação de serviços de curta duração;

c) Conceder um direito de entrada e de residência, no território das Partes Contratantes, às pessoas sem actividade económica no seu país de acolhimento;

d) Conceder as mesmas condições de vida, de emprego e de trabalho que as concedidas aos nacionais.»

6 O artigo 5.º, n.º 1, do Acordo, intitulado «Prestador de serviços», prevê:

«Sem prejuízo de outros Acordos específicos relativos à prestação de serviços entre as Partes Contratantes (incluindo o Acordo relativo ao sector dos contratos públicos, desde que cubra a prestação de serviços), um prestador de serviços, incluindo as sociedades de acordo com as disposições do Anexo I, goza do direito de prestar um serviço no território da outra Parte Contratante, cuja duração não exceda 90 dias de trabalho efectivo por ano civil.»

7 O artigo 17.º do Anexo I do Acordo, intitulado «Prestação de serviços», dispõe:

«Segundo o artigo 5.º do presente Acordo, é proibida, no âmbito da prestação de serviços:

a) Qualquer restrição a uma prestação de serviços transfronteiras no território de uma Parte Contratante que não exceda um período de 90 dias de trabalho efectivo por ano civil.

b) Qualquer restrição ao direito de entrada e de residência nos casos abrangidos pelo n.º 2 do artigo 5.º do presente Acordo, no que respeita:

i) Aos nacionais dos Estados-Membros da Comunidade Europeia ou da Suíça que prestem serviços e estejam estabelecidos no território de uma das Partes Contratantes, que não o do destinatário desses serviços;

ii) Aos trabalhadores assalariados, independentemente da sua nacionalidade, de um prestador de serviços integrados no mercado regular de trabalho de uma Parte Contratante e que sejam destacados para a prestação de um serviço no território de uma outra Parte Contratante, sem prejuízo do disposto no artigo 1.º»

8 Nos termos do artigo 18.º deste Anexo I:

«O disposto no artigo 17.º do presente Anexo é aplicável às sociedades constituídas nos termos da legislação de um Estado-Membro da Comunidade Europeia ou da Suíça que tenham a sua sede social, administração central ou estabelecimento principal no território de uma das Partes Contratantes.»

9 O título VI do Anexo I, intitulado «Aquisição de bens imóveis», que contém apenas o artigo 25.º, prevê:

«1. Os nacionais de uma Parte Contratante que tenham direito de residência e estabeleçam a sua residência principal num Estado de acolhimento beneficiam dos

mesmos direitos que os nacionais desse Estado em matéria de aquisição de bens imóveis. Podem, em qualquer altura e independentemente da duração do seu emprego, estabelecer a sua residência principal no Estado de acolhimento, em conformidade com as normas nacionais. O abandono do Estado de acolhimento não implica qualquer obrigação de alienação desses bens.

2. Os nacionais de uma Parte Contratante que tenham direito de residência num Estado de acolhimento mas que aí não estabeleçam a sua residência principal beneficiam dos mesmos direitos que os nacionais desse Estado no que respeita à aquisição de imóveis para efeitos de exercício de uma actividade económica. O abandono do Estado de acolhimento não implica qualquer obrigação de alienação desses bens. Podem ainda ser autorizados a adquirir uma segunda casa ou uma casa de férias. No que respeita a esta categoria de nacionais, o presente Acordo não afecta as normas em vigor em matéria de investimentos de capitais e de compra e venda de terrenos não edificados e de casas para habitação.

3. Os trabalhadores fronteiriços beneficiam dos mesmos direitos que os cidadãos nacionais no que respeita à aquisição de imóveis para efeitos de exercício de uma actividade económica ou de segunda casa. O abandono do Estado de acolhimento não implica qualquer obrigação de alienação desses bens. Podem ainda ser autorizados a adquirir uma casa de férias. No que respeita a esta categoria de nacionais, o presente Acordo não afecta as normas em vigor no Estado de acolhimento em matéria de investimentos de capitais e de compra e venda de terrenos não edificados e de habitação.»

Legislação nacional

10 Os §§ 53 e 57 da Lei do Registo Predial (Grundbuchgesetz) prevêem que o titular de um direito de propriedade sobre um bem imóvel pode requerer a inscrição do seu direito no registo predial e o cancelamento de outras inscrições relativas ao bem imóvel sobre o qual é exercido esse direito.

11 O § 1, n.º 1, da Lei do *Land* de Viena relativa à aquisição de bens imóveis por estrangeiros (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz) (*Wiener Landesgesetzblatt* 1998/11, de 3 de Março de 1998, a seguir «WrAuslGEG»), entrada em vigor em 4 de Março de 1998, tem o seguinte teor:

«A aquisição intervivos da propriedade ou compropriedade, de um direito de construção, de um direito de servidão pessoal sobre terrenos edificados ou por edificar, de qualquer tipo, por parte de estrangeiros, ou o arrendamento desses imóveis a estrangeiros, sujeito a inscrição no registo predial, depende de autorização administrativa.»

12 O § 2 desta lei dispõe:

«São considerados estrangeiros, na acepção da presente lei:

1) As pessoas singulares que não possuam a nacionalidade austríaca;

2) As pessoas colectivas e as sociedades de pessoas com capacidade jurídica, que tenham sede no estrangeiro;

3) As pessoas colectivas e as sociedades de pessoas com capacidade jurídica, que tenham sede na Áustria, detidas maioritariamente por estrangeiros na acepção dos n.os 1 e 2;

[…]»

13 Nos termos do § 3 n.º 2, da referida lei, as disposições do § 1 não são aplicáveis, entre outras, às pessoas singulares e colectivas que beneficiem das liberdades estabelecidas pelo direito da União e pelo Acordo sobre o Espaço Económico Europeu, e, nos termos deste § 3, n.º 3, «na medida em que a tal se oponham outros compromissos internacionais».

14 O § 5 da mesma lei prevê:

«1. Os direitos mencionados no [§ 1,] n.º 1, só podem ser inscritos no registo predial a favor de um estrangeiro […] quando o requerente apresente a decisão de autorização prevista na presente lei […].

[…]

4. No caso de a aquisição de um direito se encontrar dispensada, nos termos do § 3, n.os 2 ou 3, da obrigação de autorização prevista no § 1, a autoridade municipal deve certificar esse facto por escrito ao adquirente, mediante simples pedido acompanhado dos elementos de prova necessários (certificado negativo).»

15 A exigência de um certificado negativo, no caso de a aquisição de um direito imobiliário por estrangeiros estar dispensada da obrigação de autorização, foi instituída em 4 de Março de 1998 pela WrAuslGEG, a qual revogou, com efeitos a partir desta data, a

Lei do *Land* de Viena relativa à aquisição, por estrangeiros, de bens imóveis em Viena (Wiener Landesgesetz betreffend den Grunderwerb durch Ausländer in Wien), de 1967 (*Wiener Landesgesetzblatt* 1967/33, a seguir «AuslGEG»).

16 Nos termos da AuslGEG, a aquisição da propriedade (compropriedade) de bens imóveis por estrangeiros encontrava-se, em princípio, sujeita à obrigação de obter uma autorização. O conceito de «estrangeiro» englobava igualmente as pessoas colectivas detidas maioritariamente por estrangeiros, e a inscrição no registo predial estava dependente da apresentação da decisão de autorização. A diferença entre o regime instituído pela AuslGEG e o regime actual reside no facto de que, em conformidade com esta lei anterior, era o próprio tribunal competente em matéria de registo predial («Grundbuchsgericht») que podia examinar a existência de excepções legais a favor do adquirente da propriedade do imóvel, apesar de não ter competência para se pronunciar sobre a matéria de facto. Por conseguinte, cabia ao requerente do registo provar que estavam preenchidos os pressupostos de facto de uma aquisição não sujeita a autorização, apresentando documentos que fizessem fé. Assim sendo, o certificado negativo não era exigido.

17 Nos termos do regime actual, a autoridade responsável nesta matéria não é o tribunal competente em matéria de registo predial, mas a autoridade municipal. A pedido do adquirente, que deve fornecer os elementos de prova necessários, a autoridade municipal deve confirmar por escrito que se encontram preenchidos os pressupostos para a obtenção de uma dispensa da obrigação de autorização, passando-lhe para o efeito o «certificado negativo» previsto no § 5, n.º 4, da WrAuslGEG.

Litígio no processo principal e questões prejudiciais

18 A sociedade de responsabilidade limitada de direito austríaco Finanzierungsberatung-Immobilientreuhand und Anlageberatung GmbH (a seguir «FIAG»), com sede em

Viena (Áustria), adquiriu, em 18 de Abril de 2007, por contrato de compra e venda, pelo valor de 4 208 333,34 euros, participações num imóvel sito em Viena, que lhe conferiam a propriedade de 28 fracções e 24 lugares de estacionamento de veículos, os quais foram arrendados. No que diz respeito à «qualidade de nacional austríaco» desta sociedade, o então gerente da sociedade declarou sob juramento, no contrato de compra e venda, que a sociedade tinha sede no território nacional e que todas as participações na referida sociedade pertenciam exclusivamente a sociedades anónimas de direito suíço. Foi igualmente referido que, nos termos do artigo 25.º do Anexo I do Acordo, o contrato não necessitava de uma autorização de aquisição de bens imóveis por estrangeiros. Nesta altura, a sociedade Fokus Invest AG (a seguir «Fokus Invest»), que tinha a sua sede social na Suíça, detinha uma participação no capital da FIAG. Actualmente, a participação maioritária da FIAG é ainda detida por uma sociedade anónima com sede social na Suíça.

19 No seguimento do contrato de compra e venda, a FIAG requereu a inscrição do seu direito de propriedade no registo predial e o cancelamento de inscrições contidas neste registo, entre as quais a do averbamento de grau inferior, a favor da Fokus Invest, do início de um processo de venda judicial para cobrança de créditos e despesas.

20 O Bezirksgericht Döbling deferiu o pedido de inscrição no registo predial, formulado pela FIAG, que foi apresentado em 19 de Novembro de 2007. Não pretendendo que o averbamento no registo existente a seu favor fosse cancelado, a Fokus Invest interpôs recurso desta inscrição para o Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien. Este órgão jurisdicional confirmou a inscrição, com fundamento em que, nos termos do artigo 25.º do Anexo I do Acordo, uma sociedade com sede na Áustria e cujas participações sejam exclusivamente detidas por sociedades suíças beneficiava do mesmo tratamento que uma sociedade austríaca. Por conseguinte, não havia que apresentar um «certificado negativo» da autoridade competente a dispensar a transacção em questão da obrigação de autorização.

21 A Fokus Invest interpôs recurso de «Revision» desta decisão para o Oberster Gerichtshof.

22 O órgão jurisdicional de reenvio salienta que o Acordo concede igualmente, no seu artigo 1.º, um direito de estabelecimento «enquanto independente» e que, para designar os titulares dos direitos que decorrem do Acordo, se refere, nos artigos 1.º, 2.º e 3.º, aos «nacionais de uma Parte Contratante». Além disso, o artigo 5.º, n.º 1, do Acordo e o artigo 17.º do seu Anexo I referem-se aos «prestadores de serviços». Este último artigo proíbe, em princípio, qualquer restrição no que se refere às prestações de serviços de curta duração e as suas disposições são igualmente aplicáveis, nos termos do artigo 18.º do Anexo I, às sociedades.

23 Por outro lado, este órgão jurisdicional refere que o artigo 48.º CE prevê expressamente a equiparação das pessoas colectivas às pessoas singulares nacionais dos Estados-Membros, para efeitos de aplicação das disposições relativas à liberdade de estabelecimento. O Acordo respeita igualmente ao direito de estabelecimento «enquanto independente», mas não prevê, contudo, uma equiparação expressa das pessoas colectivas às pessoas singulares, comparável à prevista no artigo 48.º CE. O órgão jurisdicional nacional conclui daí que, caso o acordo seja exclusivamente aplicável às pessoas singulares, nomeadamente no que se refere ao direito de estabelecimento, a empresa em causa não pode ser equiparada a um nacional austríaco ou a um cidadão da União Europeia, para efeitos de aquisição do bem imóvel em questão.

24 Caso seja dada tal resposta a esta questão, o órgão jurisdicional de reenvio salienta que a liberdade de circulação de capitais, prevista no artigo 56.º, n.º 1, CE, abrange igualmente o direito de os estrangeiros efectuarem investimentos imobiliários num Estado-Membro. Todavia, o artigo 57.º, n.º 1, CE permite a manutenção, em relação a países terceiros, das restrições em vigor em 31 de Dezembro de 1993. Coloca-se, por conseguinte, a questão de saber se as restrições previstas a partir de 4 de Março de 1998, pela WrAuslGEG, em relação às aquisições de bens imóveis efectuadas por estrangeiros, isto é, a obrigação de ser titular de uma autorização ou de ser dispensado

desta obrigação após ter obtido um «certificado negativo», podem ser consideradas restrições em vigor em 31 de Dezembro de 1993, durante o período de vigência da AuslGEG.

25 Tendo em conta estas considerações, o Oberster Gerichtshof decidiu suspender a instância e submeter ao Tribunal de Justiça as seguintes questões prejudiciais:

«1) O artigo 25.º do Anexo I do Acordo […] deve ser interpretado no sentido de que a equiparação com os nacionais, para efeitos de aquisição de bens imóveis, só é válida para pessoas singulares, com exclusão das sociedades?

2) Em caso de resposta afirmativa à primeira questão:

As disposições [da WrAuslGEG], que exigem a apresentação de um certificado de dispensa de autorização (§§ 5, n.º 4, e 3, n.º 3, da WrAuslGEG) na aquisição de bens imóveis por sociedades estrangeiras, na acepção do § 2, n.º 3, da WrAuslGEG, constituem uma restrição à livre circulação de capitais admissível nos termos do artigo 57.º, n.º 1, CE, relativamente à Suíça, na qualidade de Estado terceiro (artigo 56.º CE)?»

Quanto às questões prejudiciais

Quanto à primeira questão

26 A questão de saber se as disposições do Acordo podem ser interpretadas no sentido de que são igualmente aplicáveis às pessoas colectivas foi suscitada, do ponto de vista específico do direito de estabelecimento, no processo que esteve na origem do acórdão de 12 de Novembro de 2009, Grimme (C-351/08, Colect., p. I-10777).

27 Neste acórdão, o Tribunal de Justiça destacou, a título preliminar, que o Acordo foi assinado posteriormente à rejeição pela Confederação Suíça, em 6 de Dezembro de 1992, do Acordo sobre o Espaço Económico Europeu (EEE) e que, com a sua recusa, esta última não subscreveu o projecto de um espaço económico integrado com um mercado único, baseado em regras comuns entre os seus membros, tendo optado pela via dos acordos bilaterais com a União e os seus Estados-Membros, em áreas específicas (v., neste sentido, acórdão Grimme, já referido, n.º 27).

28 Na sequência destas considerações, o Tribunal de Justiça concluiu que a Confederação Suíça não aderiu ao mercado interno da União e que, por conseguinte, a interpretação dada às disposições de direito da União relativas ao mercado interno não pode ser automaticamente transposta para a interpretação do Acordo, salvo se houver disposições expressas previstas no próprio Acordo para o efeito (v., neste sentido, acórdão Grimme, já referido, n.ºs 27 e 29 e jurisprudência referida).

29 De seguida, o Tribunal de Justiça salientou que os objectivos do Acordo, definidos no seu artigo 1.º, são estabelecidos, nos termos desta disposição, em favor dos nacionais dos Estados-Membros e da Confederação Suíça e, por conseguinte, em favor das pessoas singulares, e que todas as categorias de pessoas, nacionais dos Estados-Membros e suíços, abrangidas pelo Acordo, com excepção dos prestadores de serviços

e dos destinatários de serviços, implicam, pela sua própria natureza, que se trata de pessoas singulares (v., neste sentido, acórdão Grimme, já referido, n.os 33 e 34).

30 O Tribunal de Justiça chegou à conclusão de que, com excepção do artigo 5.º, n.º 1, do Acordo e do artigo 18.º do seu Anexo I, os quais prevêem que as sociedades beneficiam de um direito de prestação de serviços determinado, nenhuma disposição daquele Acordo ou do seu anexo concede direitos às pessoas colectivas (v., neste sentido, acórdão Grimme, já referido, n.º 35).

31 Após ter observado que, nos termos do Acordo, o direito de estabelecimento no território de uma Parte Contratante é reservado exclusivamente ao independente nacional de um Estado-Membro da União ou da Confederação Suíça e que o artigo 1.º, alínea a), do Acordo reconhece explicitamente como objectivo que o direito de estabelecimento enquanto independente é reservado exclusivamente às pessoas singulares, o Tribunal de Justiça concluiu que, ao abrigo deste Acordo, não se pode defender que as pessoas colectivas gozem do mesmo direito de estabelecimento que as pessoas singulares (v., neste sentido, acórdão Grimme, já referido, n.os 36, 37 e 39).

32 Esta interpretação do Acordo efectuada pelo Tribunal de Justiça no acórdão Grimme, já referido, e nomeadamente a posição de princípio que aí é enunciada em relação ao âmbito do direito de estabelecimento no quadro do Acordo são igualmente válidas para efeitos da apreciação do presente processo.

33 A questão suscitada no caso em apreço diz respeito ao direito de aquisição de um bem imóvel sito no território de uma Parte Contratante, por uma pessoa colectiva que aí tem a sua sede social, mas que é detida por pessoas colectivas sujeitas ao direito da outra Parte Contratante.

34 A este respeito, importa sublinhar que não é pertinente, no caso em apreço, invocar o artigo 48.º CE, no sentido de que este equipara as sociedades às pessoas singulares, no que se refere à liberdade de estabelecimento. Com efeito, convém recordar que a interpretação das disposições do direito da União, incluindo as do Tratado, relativas ao mercado interno não pode ser automaticamente transposta para a interpretação do Acordo e que, de qualquer modo, as pessoas colectivas não gozam, nos termos do Acordo, do direito de estabelecimento.

35 Convém salientar que o artigo 25.º do Anexo I do Acordo, que regula as aquisições de bens imóveis, se refere aos «nacionais de uma Parte Contratante que tenham direito de residência» e aos «trabalhadores fronteiriços», como titulares de direitos neste domínio.

36 Por conseguinte, decorre inequivocamente do teor das disposições desse artigo 25.º que as categorias de pessoas, beneficiárias do direito em questão, visadas por estas disposições implicam, pela sua própria natureza, que se trata de pessoas singulares que exercem este direito no âmbito da liberdade de circulação.

37 Nestas condições, há que responder à primeira questão que o artigo 25.º do Anexo I do Acordo deve ser interpretado no sentido de que a igualdade de tratamento em relação aos nacionais, estabelecida em matéria de aquisição de bens imóveis, é válida exclusivamente para as pessoas singulares.

Quanto à segunda questão

38 Com esta questão, o órgão jurisdicional de reenvio pergunta essencialmente se o artigo 64.º, n.º 1, TFUE deve ser interpretado no sentido de que disposições nacionais como as da WrAuslGEG, que impõem aos estrangeiros, na acepção desta lei, a obrigação de, em caso de aquisição de bens imóveis, serem titulares de uma autorização para o efeito ou então a apresentação de um certificado comprovativo de que se

encontram reunidos os pressupostos estabelecidos por essa mesma lei para beneficiar da dispensa dessa obrigação, constituem uma restrição à livre circulação de capitais admissível em relação à Confederação Suíça, na qualidade de país terceiro.

39 Apesar de esta questão, tal como foi formulada pelo órgão jurisdicional de reenvio, dizer exclusivamente respeito ao certificado que deve ser emitido pela autoridade municipal competente a confirmar a dispensa da obrigação supramencionada, a exigência de obtenção de tal certificado constitui uma regra que decorre da obrigação de base imposta aos estrangeiros, de obterem uma autorização para poder adquirir um bem imóvel. Assim sendo, há que estender o exame do Tribunal de Justiça a esta obrigação de base.

40 Há que precisar que, nos termos do artigo 64.º, n.º 1, TFUE, a proibição das restrições à livre circulação de capitais, na acepção do artigo 63.º TFUE, não prejudica a aplicação, aos países terceiros, das restrições em vigor em 31 de Dezembro de 1993 ao abrigo da legislação nacional ou da União adoptada em relação à circulação de capitais provenientes ou com destino a países terceiros que envolva investimento directo, incluindo, entre outros, o investimento imobiliário.

41 Assim sendo, cumpre verificar se as restrições constantes das disposições supramencionadas da WrAuslGEG podem ser consideradas restrições em vigor em 31 de Dezembro de 1993, tendo presente o facto de esta lei ter entrado em vigor em data posterior, a saber, em 4 de Março de 1998.

42 A este respeito, importa salientar que, em conformidade com a jurisprudência do Tribunal de Justiça, a condição prevista no artigo 64.º, n.º 1, TFUE, no que se refere à aplicação, a países terceiros, de restrições em vigor em 31 de Dezembro de 1993, está preenchida quando uma regulamentação nacional adoptada após esta data contém disposições que são essencialmente idênticas a uma regulamentação anterior, em vigor

nessa data. Esta condição não está preenchida quando as disposições adoptadas após esta data assentam numa lógica diferente da do direito anterior e instituem novos procedimentos (v., neste sentido, acórdão de 24 de Maio de 2007, Holböck, C-157/05, Colect., p. I-4051, n.º 41 e jurisprudência referida).

43 Decorre dos autos submetidos ao Tribunal de Justiça que, já no domínio da regulamentação austríaca em vigor em 31 de Dezembro de 1993, isto é, a AuslGEG, a aquisição da propriedade ou da compropriedade de bens imóveis situados no *Land* de Viena por estrangeiros, na acepção desta regulamentação, incluindo por sociedades, não era livre. Encontrava-se subordinada à obrigação de base de obter uma autorização, da qual o interessado estaria dispensado se provasse que beneficiava de uma disposição derrogatória, por exemplo, no âmbito de compromissos internacionais da República da Áustria.

44 O conceito de «estrangeiro» abrangia já as pessoas colectivas detidas maioritariamente por estrangeiros, e a inscrição no registo predial estava dependente da apresentação da decisão de autorização necessária ou de uma prova da existência de uma dispensa legal.

45 A diferença entre a regulamentação precedente e a regulamentação actual reside no facto de que a autoridade competente para confirmar a existência de uma dispensa legal da obrigação de obter uma autorização era, anteriormente, o tribunal competente em matéria de registo predial, ao passo que, actualmente, esta competência cabe à autoridade municipal na área da qual se situa o bem imóvel em causa. A pedido do adquirente, esta última deve verificar se estão reunidos os pressupostos dos quais depende a obtenção de tal dispensa e deve conceder, se for caso disso, o «certificado negativo» previsto no § 5, n.º 4, da WrAuslGEG.

46 Todavia, é pacífico que tanto a legislação anterior como a WrAuslGEG sujeitam a aquisição de um bem imóvel na Áustria, por um estrangeiro, à obtenção de uma autorização prévia. Nestas condições, a obrigação de obter uma autorização prévia,

imposta a uma sociedade estrangeira como a FIAG, deve ser considerada permitida nos termos do artigo 64.º, n.º 1, TFUE.

47 As alterações de natureza processual, às quais se refere a decisão de reenvio, apenas dizem respeito às aquisições de bens imóveis por estrangeiros susceptíveis de beneficiar de uma dispensa prevista no âmbito da regulamentação nacional. Todavia, dado que, tanto no domínio da antiga lei como no da WrAuslGEG, uma sociedade como a FIAG deve ser considerada um estrangeiro que não pode beneficiar de dispensa para efeitos da aquisição de um bem imóvel na Áustria, como decorre da resposta apresentada à primeira questão, constante do n.º 37 do presente acórdão, e do número anterior deste acórdão, as alterações de natureza processual introduzidas pela WrAuslGEG não podem influenciar a solução do processo principal.

48 De qualquer modo, na eventualidade de subsistir qualquer dúvida a respeito do âmbito de aplicação das dispensas previstas no quadro da regulamentação nacional, cumpre observar que os pontos de divergência existentes entre a regulamentação em vigor e a legislação anterior, isto é, a determinação da autoridade competente para confirmar a existência de uma dispensa e o procedimento a seguir para esse efeito, constituem apenas modalidades sem relevância para a própria essência da regulamentação aplicável, a qual consiste na exigência fundamental de os estrangeiros obterem uma autorização para proceder à aquisição de bens imóveis e na obrigação que lhes é imposta de fazerem prova de que se encontram reunidos os pressupostos a que está sujeito o reconhecimento de uma dispensa. Assim, a regulamentação em vigor não assenta numa lógica diferente da do direito anterior e não institui procedimentos substancialmente novos.

49 Há, portanto, que responder à segunda questão que o artigo 64.º, n.º 1, TFUE deve ser interpretado no sentido de que as disposições da WrAuslGEG, que impõem aos estrangeiros, na acepção dessa lei, em caso de aquisição de bens imóveis sitos no *Land* de Viena, a obrigação de serem titulares de uma autorização para efeitos dessa aquisição ou então a apresentação de um certificado comprovativo de que se encontram reunidos

os pressupostos previstos nessa lei para beneficiar da dispensa dessa obrigação, constituem uma restrição à livre circulação de capitais admissível em relação à Confederação Suíça, na qualidade de país terceiro.

Quanto às despesas

50 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 (Terceira Secção) declara:

1) **O artigo 25.º do Anexo I do Acordo entre a Comunidade Europeia e os seus Estados-Membros, por um lado, e a Confederação Suíça, por outro, sobre a livre circulação de pessoas, assinado no Luxemburgo, em 21 de Junho de 1999, deve ser interpretado no sentido de que a igualdade de tratamento em relação aos nacionais, estabelecida em matéria de aquisição de bens imóveis, é válida exclusivamente para as pessoas singulares.**

2) **O artigo 64.º, n.º 1, TFUE deve ser interpretado no sentido de que as disposições da Lei do *Land* de Viena relativa à aquisição de bens imóveis por**

estrangeiros (Wiener Ausländergrunderwerbsgesetz), de 3 de Março de 1998, que impõem aos estrangeiros, na acepção dessa lei, em caso de aquisição de bens imóveis sitos no *Land* de Viena, a obrigação de serem titulares de uma autorização para efeitos dessa aquisição ou então a apresentação de um certificado comprovativo de que se encontram reunidos os pressupostos previstos nessa lei para beneficiar da dispensa dessa obrigação, constituem uma restrição à livre circulação de capitais admissível em relação à Confederação Suíça, na qualidade de país terceiro.

Assinaturas