ACÓRDÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Segunda Secção)

17 de Abril de 2008 *

No processo C-197/06,

que tem por objecto um pedido de decisão prejudicial nos termos do artigo 234.º CE, apresentado pelo voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (Bélgica), por decisão de 28 de Abril de 2006, entrado no Tribunal de Justiça em 3 de Maio de 2006, no processo

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

contra

Willem Van Leuken,

O TRIBUNAL DE JUSTIÇA (Segunda Secção),

composto por: C. W. A. Timmermans, presidente de secção, K. Schiemann (relator), J. Makarczyk, P. Kūris e J.-C. Bonichot, juízes,

* Língua do processo: neerlandês.

advogado-geral: P. Mengozzi,
secretário: M.-A. Gaudissart, chefe de unidade,

vistos os autos e após a audiência de 6 de Setembro de 2007,

vistas as observações apresentadas:

— em representação da Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW e do Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, por S. Beer, advocaat,

— em representação de W. Van Leuken, por P. Berben e H. Lamon, advocaten,

— em representação do Governo neerlandês, por C. Wissels, na qualidade de agente,

— em representação do Conselho da União Europeia, por F. Florindo Gijón, K. Michoel e A.-M. Colaert, na qualidade de agentes,

— em representação da Comissão das Comunidades Europeias, por H. Støvlbæk e W. Wils, 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 da Directiva 89/48/CEE do Conselho, de 21 de Dezembro de 1988, relativa a um sistema geral de reconhecimento dos diplomas de ensino superior que sancionam formações profissionais com uma duração mínima de três anos (JO 1989, L 19, p. 16), alterada pela Directiva 2001/19/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Maio de 2001 (JO L 206, p. 1, a seguir «Directiva 89/48»), e do artigo 49.º CE.

2 Este pedido foi apresentado no âmbito de um processo que tem por fim obter uma declaração de não cumprimento de uma intimação para a cessação de actividade decretada por sentença proferida em 10 de Janeiro de 2003 pelo voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (presidente do Tribunal de Comércio de Hasselt, agindo na qualidade de juiz do procedimento cautelar), proposto pela Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (Confederação de Agentes Imobiliários da Bélgica, associação sem fins lucrativos, a seguir «CIB») e pelo Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (Instituto Profissional de Agentes Imobiliários, a seguir «BIV») contra W. Van Leuken, relativo ao exercício na Bélgica, por parte deste, de determinadas actividades profissionais que se enquadram na profissão regulamentada de agente imobiliário.

Quadro jurídico

D irectiva 89/48

3 Resulta do terceiro e quarto considerandos da Directiva 89/48 que esta tem por objectivo instituir um sistema geral de reconhecimento dos diplomas com vista a facilitar aos cidadãos europeus o exercício de todas as actividades profissionais que estão dependentes, num Estado-Membro de acolhimento, da posse de uma formação pós-secundária.

4 Nos termos do artigo 2.º, a Directiva 89/48 aplica-se aos nacionais de um Estado-Membro que desejem exercer, como independentes ou assalariados, uma profissão regulamentada num Estado-Membro de acolhimento.

5 O artigo 3.º, primeiro parágrafo, alínea b), desta directiva prevê que, quando, no Estado-Membro de acolhimento, o acesso a uma profissão regulamentada ou o seu exercício dependerem da posse de um diploma, a autoridade competente desse Estado-Membro não pode recusar a um nacional de um Estado-Membro (a seguir «requerente»), por falta de habilitações, o acesso a essa profissão ou o seu exercício, nas mesmas condições que aos seus nacionais, se este, por um lado, tiver exercido essa profissão a tempo inteiro, durante dois anos, no decurso dos dez anos precedentes, num outro Estado-Membro que não regulamente essa profissão, e, por outro, possuir títulos de formação que obedeçam a determinados critérios.

6 Não obstante o artigo 3.º da Directiva 89/48, o artigo 4.º desta permite ao Estado-Membro de acolhimento exigir ao requerente, em determinadas condições aí definidas, que prove que possui experiência profissional de uma duração determinada,

que efectue um estágio de adaptação durante três anos, no máximo, ou que se submeta a uma prova de aptidão (a seguir «medidas de compensação»). O referido artigo 4.º estabelece determinadas regras e condições aplicáveis a estas medidas de compensação.

7 Assim, nos termos do artigo 4.º, n.º 1, alínea b), terceiro parágrafo, desta directiva, o Estado-Membro de acolhimento que imponha medidas de compensação deve, em princípio, dar ao requerente a possibilidade de escolha entre o estágio de adaptação e a prova de aptidão. No entanto, no que diz respeito às profissões «cujo exercício requeira um conhecimento preciso do direito nacional e em que o aconselhamento e/ou a assistência em questões de direito nacional seja um elemento essencial e constante do exercício da actividade profissional», o Estado-Membro de acolhimento pode, em derrogação a esse princípio, exigir um estágio de adaptação ou uma prova de aptidão.

Direito belga

8 O artigo 3.º da Lei-Quadro de 1 de Março de 1976, que regula a protecção do título profissional e o exercício das profissões intelectuais de prestação de serviços (*Belgisch Staatsblad*, de 27 de Março de 1976, p. 3604), conforme alterada pela Lei Programática de 10 de Fevereiro de 1998 (*Belgisch Staatsblad*, de 21 de Fevereiro de 1998, p. 4889, a seguir «lei-quadro»), dispõe:

«Ninguém pode exercer como independente, a título principal ou acessório, uma profissão regulamentada em aplicação da presente lei, ou usar o título profissional, se não estiver inscrito no quadro dos profissionais que exercem essa actividade ou na lista de estagiários ou se, estando estabelecido no estrangeiro, não tiver obtido autorização para exercer ocasionalmente essa profissão.

Quando a profissão regulamentada for exercida no âmbito de uma pessoa colectiva, o parágrafo precedente é unicamente aplicável aos seus administradores, gerentes ou sócios activos que exerçam pessoalmente a actividade regulamentada ou que tenham a direcção efectiva dos serviços onde ela é exercida. Não existindo estas pessoas, a obrigação mencionada no primeiro parágrafo aplicar-se-á a um administrador, gerente ou sócio activo da pessoa colectiva designado para o efeito.

[…]»

9 No que se refere aos agentes imobiliários, a lei-quadro foi aplicada pelo Decreto Real de 6 de Setembro de 1993, que protege o título profissional e o exercício da profissão de agente imobiliário (*Belgisch Staatsblad*, de 13 de Outubro de 1993, p. 22447), com a redacção que lhe foi dada pelo Decreto Real de 2 de Maio de 1996 (*Belgisch Staatsblad*, de 8 de Junho de 1996, p. 15773). O artigo 2.º do referido decreto real, conforme alterado, dispõe:

«Ninguém pode exercer como independente, a título principal ou acessório, a profissão de agente imobiliário, ou usar o título profissional de 'agente imobiliário reconhecido pelo BIV' ou de 'agente imobiliário estagiário', se não estiver inscrito no quadro dos profissionais que exercem esta actividade ou na lista de estagiários do [BIV], ou se, estando estabelecido no estrangeiro, não tiver obtido autorização para exercer ocasionalmente esta profissão. […]»

10 O artigo 6.º desse mesmo decreto real, conforme alterado, dispõe:

«A inscrição no quadro de profissionais depende da realização de um estágio de um ano com aproveitamento.

Os detentores de um [diploma exigido por outro Estado-Membro da Comunidade Europeia ou por um Estado parte no Acordo sobre o Espaço Económico Europeu, de 2 de Maio de 1992 (JO 1994, L 1, p. 3), para ter acesso à profissão de agente imobiliário no seu território ou nele a exercer] são dispensados do estágio. No entanto, nos casos enumerados no artigo 4.º [n.º 1, alínea b),] da Directiva [89/48], para obter a sua inscrição no quadro de profissionais, o órgão executivo [do BIV] pode exigir, à escolha do próprio, que seja realizado um estágio de adaptação de um ano ou que este se submeta a uma prova de aptidão.

[…]»

11 A Lei de 14 de Julho de 1991, relativa às práticas comerciais e à informação e protecção do consumidor (*Belgisch Staatsblad*, de 29 de Agosto de 1991, p. 18712), prevê, no artigo 93.º:

«É proibido qualquer acto contrário aos usos leais em matéria comercial, através do qual o vendedor ofenda ou possa ofender os interesses profissionais dum ou de vários outros vendedores.»

12 O artigo 95.º, primeiro parágrafo, da mesma lei dispõe:

«O presidente do Tribunal de Comércio declara a existência de um acto que constitua uma infracção às disposições da presente lei e ordena a sua cessação, mesmo que seja penalmente punido.»

Direito neerlandês

13 Resulta das observações apresentadas pelo Governo neerlandês e pela Comissão das Comunidades Europeias na audiência que, a partir de 1 de Março de 2001, a profissão de agente imobiliário deixou de ser regulamentada nos Países Baixos.

Litígio no processo principal e questões prejudiciais

As partes no processo principal

14 A CIB é uma associação sem fins lucrativos de direito belga, cujo objecto estatutário é defender os interesses dos agentes imobiliários reconhecidos na Bélgica. O BIV é uma pessoa colectiva de direito público belga composta pelos agentes imobiliários reconhecidos, estabelecidos na Bélgica.

15 W. Van Leuken é um agente imobiliário estabelecido nos Países Baixos. Exerce a sua actividade sob a denominação comercial «Grensland Makelaars — onderdeel van Van Leuken vastgoed» (a seguir «Grensland»). Segundo as informações fornecidas por W. Van Leuken, que compete ao órgão jurisdicional de reenvio verificar, é especializado na venda de bens situados na Bélgica, a uma clientela neerlandesa. Estabeleceu o seu escritório num antigo posto alfandegário na fronteira entre os Países Baixos e a Bélgica.

O processo para cessação de actividade

16 Em 11 de Março de 2002, W. Van Leuken foi citado no âmbito de uma acção declarativa para cessação de actividade, proposta no órgão jurisdicional de reenvio pela CIB e pelo BIV. Estes alegam que o demandado exerce na Bélgica a actividade profissional de agente imobiliário, em violação do disposto no artigo 3.º da lei-quadro e que, por este facto, infringe o artigo 93.º da Lei de 14 de Julho de 1991.

17 Por sentença de 10 de Janeiro de 2003, esta acção foi julgada admissível e em grande parte procedente. Foi aplicada a W. Van Leuken a proibição «de exercer a actividade de agente imobiliário e de se apresentar oralmente ou por escrito, ou por qualquer outra forma, como exercendo a actividade de mediador tendo em vista a venda, a compra, a troca, a locação ou a cessão de bens imóveis, de direitos reais e de fundos de comércio relativos a bens imóveis situados na Bélgica, entendendo-se, para o efeito, que esta proibição só se aplica enquanto [W. Van Leuken] não cumprir a legislação comunitária e belga em vigor».

18 Além disso, W. Van Leuken foi condenado no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória de 3 700 EUR por cada infracção verificada a partir do termo do prazo de seis meses a contar da notificação da sentença, não podendo a sanção pecuniária compulsória exigível exceder o montante total de 100 000 EUR.

19 No âmbito desse processo para cessação de actividade, W. Van Leuken tinha sustentado que, uma vez que o seu escritório se encontrava estabelecido nos Países Baixos, não exercia a actividade de agente imobiliário no território belga e que, embora agisse como mediador na venda de bens imóveis situados na Bélgica, só fazia publicidade dos mesmos nos Países Baixos. Estes argumentos foram rejeitados nos seguintes termos:

«Não se pode razoavelmente contestar que [W. Van Leuken], ainda que não esteja demonstrado que recorre a agentes imobiliários locais no exercício da sua actividade

de mediação a fim de vender bens imóveis situados na Bélgica, exerce igualmente algumas das suas actividades na Bélgica, como o acompanhamento de potenciais compradores na visita ao bem à venda. Este [acompanhamento] pode dificilmente ser concebido como uma actividade secundária. Atendendo à natureza da actividade profissional [em causa], não se pode razoavelmente contestar que [W. Van Leuken] exerce pelo menos uma parte essencial da sua actividade de agente no local onde se encontra o bem, qualquer que seja a morada onde estabeleceu o seu escritório ou o meio através do qual faz publicidade.»

O pedido de autorização para exercer ocasionalmente a profissão de agente imobiliário na Bélgica

20 Na pendência do processo para cessação de actividade, W. Van Leuken apresentou ao BIV, em 15 de Maio de 2002, um pedido de autorização para exercer ocasionalmente a profissão de agente imobiliário no território belga.

21 O BIV deferiu esse pedido na condição de W. Van Leuken se submeter a uma prova de aptidão em nove matérias jurídicas. Segundo o BIV, o exercício da profissão de agente imobiliário requer um bom conhecimento de direito imobiliário em sentido amplo. O BIV considerou igualmente que, em todas as profissões de prestação de serviços, a obrigação de informar pode ser considerada de tal modo essencial que o requerente não pode ficar isento dela. Além do mais, o aconselhamento e/ou a assistência em questões de direito belga é um elemento essencial e indissociável do exercício da actividade profissional de agente imobiliário. Por estas razões, o BIV considerou que era necessário submeter W. Van Leuken a uma prova de aptidão, em vez de lhe dar a possibilidade de escolher entre um estágio de adaptação e essa prova.

22 Atendendo ao âmbito das matérias jurídicas abrangidas pela prova de aptidão, W. Van Leuken decidiu não se apresentar à prova.

A reorganização das actividades de W. Van Leuken

23 W. Van Leuken afirma que reorganizou as suas actividades, a fim de dar cumprimento à intimação para a cessação de actividade decretada pela sentença de 10 de Janeiro de 2003. Para este efeito, celebrou, em 30 de Setembro de 2003, um contrato de colaboração com I. van Asten, uma agente imobiliária estabelecida na Bélgica e reconhecida pelo BIV (a seguir «contrato de colaboração»).

24 Nos termos deste contrato, W. Van Leuken passou então a recorrer a I. van Asten, que foi designada gerente da Grensland e inscrita, nessa qualidade, na Câmara de Comércio de Eindhoven (Países Baixos), para intervir como mediadora na venda de bens imóveis situados na Bélgica. Todas as actividades da Grensland são exercidas na Bélgica quer por I. van Asten quer por W. Van Leuken agindo por conta e sob a responsabilidade de I. van Asten.

O pedido de sentença declarativa

25 Após notificação da sentença de 10 de Janeiro de 2003 a W. Van Leuken, a CIB e o BIV apresentaram, em 27 de Maio de 2004, um primeiro pedido de fixação do montante das sanções pecuniárias compulsórias exigíveis. Este pedido foi julgado procedente no montante de 14 800 EUR, por sentença de 26 de Novembro de 2004, da qual W. Van Leuken não recorreu, tendo, de resto, procedido ao pagamento desse montante.

26 Em 25 de Outubro de 2005, a CIB e o BIV submeteram de novo o caso ao voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt, a fim de obter a declaração de não cumprimento, por parte de W. Van Leuken, da intimação para a cessação de actividade decretada pela sentença de 10 de Janeiro de 2003 e, por conseguinte, de obter a declaração de que o montante definitivo da sanção pecuniária compulsória exigível por força dessa sentença ascende a 100 000 EUR.

27 A CIB e o BIV baseiam-se, a este respeito, na publicidade relativa à venda de mais de 50 habitações e outros bens imóveis situados na Bélgica, que figura no sítio www.grensland.nl da Internet.

28 Referem-se igualmente a uma acta de um oficial de diligências belga que constatara que W. Van Leuken tinha acompanhado um potencial comprador numa visita a um bem imóvel situado na Bélgica, tendo feito comentários técnicos sobre a construção desse bem. Aquando dessa visita, W. Van Leuken entregou aos eventuais compradores uma brochura com informações sobre o referido imóvel, na qual consta a menção de que as actividades de direito belga são exercidas com a intervenção da gerente I. van Asten, que é reconhecida pelo BIV. Esta informação consta igualmente do sítio Internet da Grensland.

29 Nestas circunstâncias, o juiz de reenvio questiona-se sobre se um agente imobiliário estabelecido nos Países Baixos, que apresenta para venda bens imóveis situados na Bélgica, viola a intimação para a cessação de actividade decretada pela sentença de 10 de Janeiro de 2003, quando organiza a sua actividade sob a forma de uma colaboração com uma agente imobiliária belga reconhecida pelo BIV.

30 Nestas circunstâncias, o voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt decidiu suspender a instância e colocar ao Tribunal de Justiça as seguintes questões prejudiciais:

«1) Devem os artigos 3.º e 4.º da Directiva 89/48 […] ser interpretados no sentido de que um agente imobiliário estabelecido nos Países Baixos, que exerce actividades de mediação imobiliária na Bélgica, não está sujeito às condições estabelecidas pelo legislador belga, em execução da referida directiva […], quando tenha celebrado um contrato de colaboração com um agente imobiliário estabelecido na Bélgica e reconhecido pelo [BIV], e se organize de forma a que i) relativamente às actividades efectuadas na Bélgica o consumidor se possa sempre dirigir a este agente imobiliário belga reconhecido e ii) esta colaboração seja divulgada na publicidade, nomeadamente referindo-se a intervenção deste agente imobiliário reconhecido na Bélgica pelo [BIV] sempre que sejam realizadas actividades sujeitas ao direito belga;

ou

devem os artigos 3.º e 4.º da Directiva 89/48 […] ser interpretados no sentido de que um agente imobiliário estabelecido nos Países Baixos, que exerce actividades de mediação imobiliária na Bélgica, deve em todo o caso cumprir as condições estabelecidas pelo legislador belga, em execução da referida directiva […], independentemente de um eventual acordo de colaboração [celebrado por esse agente imobiliário] com um agente imobiliário reconhecido na Bélgica que intervenha relativamente às actividades [realizadas] sujeitas ao direito belga?

2) No caso de o Tribunal de Justiça [decidir pela segunda alternativa], não decorrerá desta interpretação que esta directiva e as disposições nacionais que a transpõem contrariam o artigo 49.º […] CE […], pelo facto de esta directiva e as disposições nacionais que a transpõem, na referida interpretação, protegerem o mercado da

mediação imobiliária de imóveis situados na Bélgica, de forma censurável, artificial e sem justificação objectiva, de relações de colaboração entre agentes imobiliários independentes estabelecidos em diferentes Estados-Membros ([Reino da] Bélgica e [Reino dos] Países Baixos) em que pelo menos um (o agente imobiliário [estabelecido na Bélgica]) preenche as condições estabelecidas pela directiva e pelas disposições nacionais [acima referidas], pelo que a exigência adicional de que também o agente imobiliário [estabelecido nos Países Baixos] deve satisfazer estas condições […] equivale a uma discriminação indirecta em razão da nacionalidade e constitui, pelo menos, uma restrição não discriminatória proibida?»

Quanto à primeira questão

31 Resulta dos autos transmitidos ao Tribunal de Justiça que o demandado no processo principal é acusado de, mesmo após a reorganização das suas actividades na sequência da celebração do contrato de colaboração, ter exercido na Bélgica determinadas actividades que, nos termos da legislação belga, se enquadram na profissão regulamentada de agente imobiliário, sem ter previamente obtido autorização para aí exercer essa profissão. No processo principal, é acusado, por um lado, de fazer publicidade, num sítio da Internet, de bens imóveis situados na Bélgica e, por outro, de acompanhar no local os potenciais compradores, no momento da visita a esses bens, fazendo comentários técnicos sobre a sua construção. Resulta dos referidos autos e das observações das partes no processo principal, que compete ao juiz de reenvio verificar, que as outras actividades, nomeadamente as relacionadas com os aspectos jurídicos da venda, são, em virtude do contrato de colaboração, realizadas com a intervenção de um agente imobiliário devidamente reconhecido na Bélgica.

32 Por consequência, há que considerar que, com a primeira questão, o órgão jurisdicional de reenvio procura saber, no essencial, se os artigos 3.º e 4.º da Directiva 89/48 se opõem à legislação de um Estado-Membro que faz depender a realização, no seu território, de actividades como as que estão em causa no processo principal, por

parte de um prestador estabelecido noutro Estado-Membro e que se encontra numa situação como a do demandado no processo principal, da obtenção de uma autorização cuja concessão está sujeita à aprovação numa prova de aptidão em Direito.

33 O artigo 3.º, primeiro parágrafo, alínea b), desta directiva prevê que um Estado-Membro não pode recusar a um nacional de um Estado-Membro, por falta de habilitações, o exercício de uma profissão regulamentada no seu território se este obedecer a determinados critérios relativos às suas habilitações profissionais. Não foi contestado perante o Tribunal de Justiça o facto de W. Van Leuken obedecer aos critérios em questão, o que compete, no entanto, ao juiz de reenvio verificar.

34 Não obstante o artigo 3.º da Directiva 89/48, o artigo 4.º desta permite ao Estado-Membro de acolhimento exigir ao requerente, em determinadas condições aí definidas, que se submeta a medidas de compensação.

Quanto à escolha da medida de compensação

35 Resulta do artigo 4.º, n.º 1, alínea b), terceiro parágrafo, desta directiva que o Estado-Membro de acolhimento que impõe medidas de compensação deve, em princípio, dar ao requerente a possibilidade de escolher entre um estágio de adaptação e uma prova de aptidão.

36 Todavia, no que diz respeito às profissões «cujo exercício requeira um conhecimento preciso do direito nacional e em que o aconselhamento e/ou a assistência em questões de direito nacional seja um elemento essencial e constante do exercício da actividade profissional», o Estado-Membro de acolhimento pode, em derrogação ao princípio enunciado no artigo 4.º, n.º 1, alínea b), terceiro parágrafo, da Directiva 89/48, exigir um estágio de adaptação ou uma prova de aptidão.

37 À luz das informações respeitantes à formação de agente imobiliário na Bélgica, fornecidas pela Comissão ao Tribunal de Justiça na audiência, que compete ao juiz de reenvio verificar, não parece, no entanto, que se trate de uma profissão que se enquadre no âmbito de aplicação dessa derrogação. Com efeito, de acordo com estas informações, bastará ser titular de um diploma belga de engenharia civil, agronómica, técnica ou industrial para se poder ter acesso à profissão de agente imobiliário na Bélgica, e as formações sancionadas por esses diplomas não incluem uma formação jurídica significativa.

38 Ora, conforme já declarou o Tribunal de Justiça, o conteúdo da formação imposta por um Estado-Membro que regulamenta uma profissão é um critério particularmente pertinente para deduzir as exigências ligadas ao seu exercício (acórdão de 7 de Setembro de 2006, Price, C-149/05, Colect., p. I-7691, n.º 55). Consequentemente, não se pode considerar que uma profissão cujo acesso é facultado a pessoas que não tenham recebido uma formação jurídica significativa constitua uma profissão «cujo exercício requeira um conhecimento preciso do direito nacional».

Quanto à proporcionalidade das medidas de compensação

39 Em todo o caso, o alcance do artigo 4.º da Directiva 89/48, que autoriza expressamente medidas de compensação, deve ser limitado aos casos em que estas são proporcionadas ao objectivo prosseguido (acórdão de 19 de Janeiro de 2006, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos,C-330/03, Colect., p. I-801, n.º 24).

40 A este respeito, importa recordar que, conforme foi exposto no n.º 31 do presente acórdão, pelo menos na sequência da reorganização das suas actividades com a celebração do contrato de colaboração, W. Van Leuken deixou de exercer todos

os aspectos da profissão regulamentada de agente imobiliário, tal como esta é definida na Bélgica, tendo passado a exercer apenas algumas das actividades profissionais regulamentadas constitutivas desta profissão. Em particular, deixou de intervir, segundo afirmou, nos aspectos jurídicos da venda, que foram assumidos, em virtude do contrato de colaboração, por I. van Asten, agente imobiliária devidamente reconhecida na Bélgica. Compete ao juiz de reenvio verificar a veracidade destas afirmações.

41 Nestas circunstâncias, a obrigação imposta a um prestador de serviços de se submeter a medidas de compensação no que se refere aos seus conhecimentos do direito do Estado-Membro em questão ultrapassa manifestamente o que é necessário para proteger os destinatários de serviços, como os que estão em causa no processo principal, contra o risco de uma assistência inadequada quanto aos aspectos jurídicos da venda. Com efeito, atendendo ao *modus operandi* descrito no número anterior, os interesses dos referidos destinatários estão protegidos, em todas as operações de venda de um imóvel situado nesse Estado-Membro, pela intervenção de um agente imobiliário devidamente reconhecido no referido Estado-Membro, do mesmo modo que estariam no âmbito de uma operação em que não intervém, em nenhuma das respectivas fases, um mediador estabelecido noutro Estado-Membro.

Quanto às consequências de uma violação do direito comunitário

42 No que respeita à condenação no pagamento de uma sanção pecuniária compulsória em circunstâncias como aquelas em causa no processo principal, importa recordar que um Estado-Membro não pode aplicar uma sanção pela desobediência a uma formalidade administrativa quando o cumprimento desta formalidade é recusado ou tornado impossível pelo Estado-Membro em questão, em violação do direito comunitário (v., neste sentido, acórdão de 6 de Março de 2007, Placanica e o.,C-338/04, C-359/04 e C-360/04, Colect., p. I-1891, n.º 69). É este o caso, designadamente, quando o cumprimento da formalidade em questão está sujeito a condições contrárias ao direito comunitário.

43 À luz de todas as considerações anteriores, há que responder à primeira questão que os artigos 3.º e 4.º da Directiva 89/48 se opõem à legislação de um Estado-Membro que faz depender a realização, no seu território, de actividades como as que estão em causa no processo principal, por parte de um prestador estabelecido noutro Estado-Membro e que se encontra numa situação como a do demandado no processo principal, de uma autorização cuja concessão está sujeita à aprovação numa prova de aptidão em Direito.

Quanto à segunda questão

44 Atendendo à resposta dada à primeira questão, não é necessário responder à segunda questão.

Quanto às despesas

45 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 (Segunda Secção) declara:

Os artigos 3.º e 4.º da Directiva 89/48/CEE do Conselho, de 21 de Dezembro de 1988, relativa a um sistema geral de reconhecimento dos diplomas de ensino

superior que sancionam formações profissionais com uma duração mínima de três anos, alterada pela Directiva 2001/19/CE do Parlamento Europeu e do Conselho, de 14 de Maio de 2001, opõem-se à legislação de um Estado-Membro que faz depender a realização, no seu território, de actividades como as que estão em causa no processo principal, por parte de um prestador estabelecido noutro Estado-Membro e que se encontra numa situação como a do demandado no processo principal, de uma autorização cuja concessão está sujeita à aprovação numa prova de aptidão em Direito.

Assinaturas