

DA LOCAÇÃO DAS *INSULAE* EM ROMA<sup>\*/\*\*</sup>  
OF *INSULAE*'S LOCATIONS AT ROME

DANIELE SILVA DO NASCIMENTO<sup>\*\*\*</sup>

**Resumo**

Este artigo propõe um estudo histórico-jurídico da locação das *insulae* em Roma, que eram imóveis urbanos de vários pavimentos, maciçamente utilizados na *Urbs* e destinados à locação ou *locatio conductio*.

**Abstract**

This article proposes a juridical-historic studying of *insulae*'s locations at Rome wich were urban immobiles of many floors, hardly used at *Urbs* and destined to location or *locatio conductio*.

**Palavras-chave**

Direito – História – Direito Romano – *Locatio Conductio Rei* – *Insulae*

**Key words**

Law – History – Roman Law – *Locatio Conductio Rei* – *Insulae*

**Introdução**

A Roma antiga, a Cidade por excelência, a exuberante rainha orgulhosa de um mundo, deixou um majestoso legado para as sociedades modernas, mormente na esfera jurídica. Institutos jurídicos como a locação de imóveis, por exemplo, já eram amplamente utilizados no quotidiano de Roma há mais de dois mil anos.

No presente artigo, revelar-se-á tal conspecto ao proceder-se a uma investigação concernente à locação da *insula*, nome que, evocando uma “ilha”, designa o imóvel urbano de vários pavimentos, maciçamente utilizado na *Urbs* e destinado à locação ou *locatio conductio*.

---

\* Artigo recebido em 15.01.2004 e aprovado em 14.03.2004.

\*\* Trabalho desenvolvido na disciplina de Direito Romano do Curso de Mestrado em Ciências Jurídico-Históricas da Universidade de Coimbra, no ano letivo de 2002/2003.

\*\*\* Mestranda em Ciências Jurídico-Históricas pela Universidade de Coimbra – Portugal.

Para tanto, visualizar-se-á um estudo histórico-jurídico propriamente dito, no qual, numa primeira parte, será analisada a realidade urbanística da antiga Roma, sob os aspectos do crescimento de sua população, e do surgimento das *insulae* ou “casas de aluguel” como alternativa para o problema da escassez de moradia. E, num segundo momento, será levado a efeito um exame da *locatio conductio rei*, nomenclatura dada ao contrato de locação de coisas; neste caso, de imóvel urbano.

## **1. Realidade urbanística da antiga Roma**

### **1.1 O crescimento da população da *Urbs* e a crise de moradia**

Roma, a cidade “universal e eterna”, foi a “cabeça e o coração” (Bellido, 1985: 117) do primeiro grande Império surgido na História, a capital do mundo antigo. A *Urbs*, diante de sua magnitude, apresentava um panorama urbanístico peculiar, marcado pela escassez de moradia, como sói acontecer nas grande metrópoles modernas.

Este fenômeno teve início já no século V a.C. e intensificou-se no século III a.C., quando a cidade começa a crescer de forma bastante acentuada. O crescimento da cidade deve-se, num primeiro momento, ao gradual despovoamento do campo, causado, designadamente, pelo processo de expansão e conquista.

As contínuas guerras, que levavam aos campos de batalha milhares de indivíduos, determinaram, de fato, um significativo êxodo rural. Os pequenos camponeses que serviam o exército, a partir do instante que ficavam afastados por um grande lapso de tempo das suas propriedades, que restavam abandonadas, “custavam a retornar à produção regular”; sem falar que a vida de soldado, ao transformar os hábitos dos camponeses, “dificultava a sua readaptação à vida agrícola” (Florenzano, 1994: 81).

Em virtude do empobrecimento dos homens do campo, que aumentava proporcionalmente à expansão militar (Florenzano, 1994: 80-81), os pequenos proprietários iniciaram um êxodo contínuo para a cidade a fim de encontrar trabalho e melhores condições de vida, o que determinou um crescimento desproporcional da *Urbs*.

Sabe-se que Roma cresceu de forma desmesurada principalmente depois de sua vitória sobre Cartago. E, logo depois das grandes conquistas do Oriente e do Ocidente, ao longo do século II a.C., Roma converteu-se não só na cidade mais importante de todo o Mediterrâneo, mas no principal centro do mundo antigo (Bellido, 1985: 119).

Calcula-se que o período de maior densidade demográfica foi entre Augusto e Trajano, podendo conjecturar-se que nos finais da República a *Urbs* já atingia cerca de um milhão de habitantes (Guillen, 1977: 53); e que, em meados do século II da era cristã, a sua população somava, provavelmente, um milhão e meio<sup>1</sup> de almas, todas a palpitar no frenesim de uma grande metrópole.

Pode imaginar-se o que deveria ser a *Urbs* durante o apogeu do Império, quando ela deixa de ser “um povoado grande”, para transforma-se na metrópole imperial e “cabeça do orbe” (Bellido, 1985: 125). Milhares de imigrantes, oriundos dos quatro pontos cardeais, especialmente de todo o mundo Mediterrâneo e da península itálica, chegavam a Roma. Em tempos de festas, consagrações nos templos ou inaugurações de monumentos, tinha-se a impressão de que o mundo todo se deslocava até lá. Ademais, o provinciano que desejava prosperar, estudar, e que necessitava negociar, tinha de ir a Roma, que era “o império do comércio, a academia das ciências, a honra dos favoritismos” (Guillen, 1977: 54).

Portanto, com o vertiginoso crescimento da população da cidade ao longo do tempo, verifica-se uma situação bastante comum em qualquer grande metrópole: a escassez de moradia. Constata-se, ainda, uma diminuição progressiva do espaço útil para construção, causado notavelmente pelas construções monumentais (Dosi; Schnell, 1992: 48-49).<sup>2</sup>

Pode-se asseverar que tais fatores determinaram a necessidade do aumento da altura das casas de habitação, a fim de que estas pudessem abrigar o maior número possível de pessoas. O arquiteto romano Vitruvius (*Vitruvius apud* Rua, 1998), contemporâneo de Augusto, em sua obra *De Architectura*, refere que Roma tinha necessidade de alojar um número infinito de habitantes, sendo que a altura dos edifícios recompensaria a falta de espaço.

Para agravar mais a situação, vigorava em Roma o princípio *superficies solo cedit*, segundo o qual tudo o que estivesse ligado ao terreno, tudo o que se lhe acrescentasse ou incorporasse, pertencia ao *dominus fundi*, inclusive todo o edifício construído (Santos Justo, 1997: 210). Santos Justo (1997: 210) preleciona que “esta situação causava, obviamente, graves inconvenientes ao desenvolvimento de uma *ciuitas* cujo solo era propriedade do *populus Romanus*, de algumas

---

<sup>1</sup> Conforme Marchi (1995: 12): “Baseando-se sobretudo na área total da *Urbs* delimitada pelos Muros Aurelianos confrontada com o número de casas habitadas (fornecido pelos *Regionarii*), bem como levando-se em consideração os dados relativos aos recenseamentos, às *frumentationes* (distribuições gratuitas de gêneros alimentícios), aos *angaria* (distribuição de dinheiro ao povo) e ao consumo do trigo, os estudiosos da topografia antiga de Roma costumavam calcular a população da *Urbs*, no auge de seu desenvolvimento, entre um mínimo de 500/600 mil habitantes e um máximo de 1200/1500 mil habitantes”.

<sup>2</sup> Segundo Bellido (1985: 134), as compras e expropriações por parte do Estado, com o propósito de embelezar Roma, dotando-a de grandes foros, de enormes termas e edifícios oficiais, colocaram na rua muitos cidadãos e encareceram o espaço habitável da cidade, fomentando o aumento de valor do terreno útil para moradias.

instituições públicas e de uns poucos *aves*". Portanto, em não se admitindo a propriedade em sentido horizontal (conceito moderno dado à propriedade separada por pisos, em razão de o edifício estar dividido por planos horizontais), face ao dogma típico do *ius civile* que não admitia ser a superfície objeto de propriedade separadamente do solo<sup>3</sup>, restava como alternativa o contrato de locação dos apartamentos dos altos edifícios da *Urbs*, frente à situação urbanística trazida à baila.

Neste contexto, difundem-se as chamadas *insulae* ou "casas de renda ou aluguel", que se consubstanciavam em edifícios de apartamentos com vários pisos, nos quais habitava a maioria da população da *Urbs*. Tais "casas de renda ou aluguel", como o próprio nome já diz, estavam fundamentalmente reservadas à locação ou arrendamento, que se traduzia num contrato – a *locatio conductio* –, pelo qual um locador (*locator*) alugava, em regra, por certo tempo, um apartamento (*cenaculum*), a um locatário (*conductor*; ou, especificamente, *inquilinus*), devendo este pagar um aluguel (*merces*) pelo uso do bem.<sup>4</sup> Outrossim, era facultado ao locador alugar toda a *insula* para um único locatário, podendo este sublocar os apartamentos, o que traduz, também, o direito de uso e gozo da coisa locada.

## 1.2 Das *insulae* ou "casas de aluguel"

Impende trazer à evidência que as casas de moradia da cidade de Roma dividiam-se em dois grandes grupos: as *insulae*<sup>5</sup> e as *domus*<sup>6</sup>.

<sup>3</sup> Conforme Silva Pereira (2002: 62): "Os autores modernos, trabalhando sobre os textos, permitem discutir se no período clássico já se admitia a *divisio* por planos horizontais. Certo é, contudo, que no direito post-justiniano, as fontes bizantinas e o Livro *Siro Romano de Direito* são apontados como fontes que autorizam admitir a figura da propriedade horizontal no direito romano." Para maiores desenvolvimentos *vide* Eduardo C. Silveira Marchi (1995: 15 e ss.). Para lembrar, giza-se que as épocas do direito romano são: arcaica (de 753 a 130 a.C.); clássica (de 130 a.C. a 230); pós-clássica (de 230 a 530); e justiniana (de 530 a 565).

<sup>4</sup> Cumpre elucidar que no Brasil atual utiliza-se exclusivamente as expressões *locação e aluguel* para designar, respectivamente, o nome desse tipo de contrato (*locatio conductio rei*) e o preço locativo. Note-se que tal designação, no direito brasileiro, é utilizada tanto para coisas móveis quanto para coisas imóveis. O Código Civil de 1916 utiliza, para denominar o preço locativo, o termo *aluguer*; e o Código de 2002, a variante *aluguel*. Em Portugal, a expressão empregada para a locação de imóvel é *arrendamento*; e, para a remuneração, *renda*. Já o termo *aluguer* é empregado para denominar o contrato de locação de coisas móveis e também o preço da locação mobiliária, sendo, neste caso, o correspondente da palavra *renda*. O leitor do presente texto deverá ler os vocábulos *arrendamento* e *locação* como sinônimos, bem como, *renda* e *aluguel*, ainda que na sua essência se reportem a conceitos diferentes. Isso explica-se pelo fato de as pesquisas para a elaboração deste trabalho terem sido procedidas em textos de autores de diversas nacionalidades (ou em obras traduzidas para o português, quer do Brasil, quer de Portugal), cada um deles usando as expressões aceitas em seus respectivos países.

<sup>5</sup> De acordo com a *Lex XII Tabularum apud* Pessoa (2001: 49), há a figura do *ambitus* ou espaço vazio de dois pés e meio ao redor dos edifícios. Os autores revelam, diante disso, que a denominação "*insula*" ("ilha") deve-se ao fato de que todas as casas estavam separadas umas das outras pelo *ambitus*. Assim, conforme Guillen (1977: 77-78), "em sua origem a *insula* era uma moradia completamente isolada e rodeada por todas as partes de um jardim ou uma rua. Formava, pois, o que hoje chamamos uma mansão. Este mínimo de separação de uma casa da outra, marcado pela lei duodecimal, irá estreitando-se pela escassez do terreno (...)".

A *domus* era a casa clássica, chamada “casa de tipo pompeiano”, tendo sido, na sua origem, uma casa rústica, e não urbana, que evoluiu a fim de adaptar-se paulatinamente às condições urbanas (Grimal, 1993: 224). Tratava-se de uma casa “cômoda, ampla, belíssima, aberta ao ar e ao sol” (Guillen, 1977: 61), “ocupada por um só proprietário e sua família” (e pelos seus escravos) e “disposta de ordinário sobre um só piso, com ambientação interior até um pátio central, não comunicada ao exterior não mais do que com uma porta e com desenvolvimento em sentido horizontal” (Guillen, 1977: 59). Em contrapartida, a *insula*, como já restou evidenciado, era um edifício de estrutura vertical composto de vários pavimentos, formando um verdadeiro prédio de apartamentos na acepção moderna (Marchi, 1995: 11), que era destinado ao arrendamento por parte dos menos favorecidos pela fortuna.

Com efeito, as *domus* eram as residências dos homens mais importantes – as casas da elite romana – e símbolo de prestígio (Hanoune; Scheid, 1996: 88); e as *insulae*, as residências de “caráter urbano e comercial, destinadas à coabitação de várias famílias” (Guillen, 1977: 59-60) mais modestas.<sup>7</sup>

As *insulae* dividiam-se em andares, as chamadas *contignationes*, e em minúsculos apartamentos muito apertados, os *cenacula*. No rés-do-chão encontrava-se, em geral, as *tabernae*, destinadas ao comércio<sup>8</sup>. Na medida em que os mais ricos geralmente alugavam os andares de baixo; os mais pobres alugavam os andares superiores, que continham apartamentos mais baratos, principalmente porque os inquilinos ficavam expostos às intempéries climáticas, sobretudo ao frio do inverno e ao calor do verão.

O historiador e arqueólogo Jérôme Carcopino (1964: 42-43) assevera que as *insulae* se dividiam em duas categorias. Vale trazer à colação, por oportuno, um excerto de sua magnífica obra “A vida cotidiana em Roma no apogeu do Império”:

<sup>6</sup> Jérôme Carcopino (1964: 33) assinala: “para um latinista a *domus*, palavra que evoca etimologicamente a idéia de domínio hereditário, é a residência particular, em que vive unicamente, sem partilhas, a família do proprietário”.

<sup>7</sup> Segundo Guillen (1977: 59), o termo “inquilino” não soava bem para uma *domus*, porquanto a tradição determinava uma moradia própria e fixa. Na verdade o termo designava um homem aventureiro e sem terra.

<sup>8</sup> O ilustre historiador francês Pierre Grimal (1993: 226-227) descreve algumas características das *insulae* da seguinte forma: “A *insula*, pelo seu aspecto exterior, recorda muito os prédios dos bairros de Nápoles, de Gênova ou, em França, da velha Nice. Todos os andares são divididos em apartamentos independentes, aos quais se tem acesso por uma escada que dá directamente para a rua. A iluminação era assegurada por grandes janelas rasgadas na fachada ou dando aos poços de luz no interior. O rés do chão era geralmente ocupado por lojas, cada uma delas formando uma divisão independente largamente aberta para a rua e fechada, à noite, por persianas móveis. Dos diferentes compartimentos que formavam um apartamento nenhum tinha um destino especial; não havia cozinha, nem sala de banhos, nem latrinas. A água, como dissemos, não chegava aos andares de cima e era preciso buscá-la à fonte da encruzilhada mais próxima.”

“Estas imponentes construções, a que o passante só conseguia ver o alto fazendo um bom recuo, repartiam-se em duas categorias: as mais sumptuosas, em que o rés-do-chão constituindo um todo posto à disposição de um só locatário, adquiria o prestígio e as comodidades de uma residência particular na base da *insula*, donde o nome de *domus*, que muitas vezes se lhe dá por oposição aos apartamentos ou *cenacula* dos andares superiores; e as mais comuns, cujo rés-do-chão estava dividido numa infinidade de lojas e estabelecimentos, as *tabernae*, frequentemente mencionadas nos textos, e tanto mais fáceis de imaginar quanto a ossatura de muitas delas até hoje na Vila Biberatica e em Óstia. Só as grandes personagens, bem endinheiradas, se davam ao luxo da *domus* pertencente àquela primeira categoria (...). Pelo contrário debaixo da abóbada das *tabernae* vegetava uma população humilde. Cada uma delas abria para a rua por uma grande porta em arco que lhe ocupava quase toda a largura, e cujos batentes de madeira se baixavam – ou puxavam – todas as noites e eram cuidadosamente ferrolhadas. À primeira vista compreendia apenas o armazém de um mercador, a oficina de um artífice ou a loja de balcão do revendedor; mas a um dos cantos da taberna havia quase sempre espaço para uma escada de quatro ou cinco degraus de tijolo ou de pedra, que se prolongava com uma escada de madeira. Por ela se subia a um sótão alumiado directamente por uma única janela oblonga aberta no alto e no meio da porta, o qual servia de habitação íntima aos ocupantes da loja, os guardas do armazém, aos operários da oficina. Em todos os casos, trabalhadores livres ou escravos, os usuários de uma *taberna* dispunham só de uma divisão para si e suas famílias; ali trabalhavam, cozinhavam, comiam, dormiam, numa confusão pelo menos igual àquela em que viviam, como veremos, os locatários dos últimos andares. Mas eram talvez ainda mais infelizes que estes: parece pelo menos que geralmente tinham sérias dificuldades para pagar as rendas. Para os forçar a pagar – diz-se – o proprietário limitava-se a retirar a escada que os levava ao quarto, cortando-lhes os víveres. Ora a expressão *percludere inquilinum*, bloquear o inquilino, que é uma imagem, não se teria tornado para os juriconsultos romanos sinónima de forçar o inquilino ao pagamento se a operação por ela evocada e que só se compreende no humilde quarto da *taberna* não fosse correntemente praticada na Roma imperial. Havia, portanto, diferenças entre os dois géneros de imóveis de rendimento a que se convém o nome de *insula*, mas elas resultam quase exclusivamente da disparidade da *domus* com as *tabernae* do rés-do-chão, e não impedem que ambos os géneros de *insulae* existissem lado a lado no mesmo terreno e obedecessem às mesmas regras no arranjo interno e no aspecto exterior dos seus andares.”

Sabe-se que já nos fins do século III a.C. havia em Roma *insulae* de três ou mais pavimentos (Bellido, 1985: 119), para alojar os *inquilini* ou inquilinos de renda regular. A partir da mesma época, as *insulae* difundem-se, aumentando cada vez mais o número de pavimentos, estando tal fato nitidamente relacionado com o fenómeno da escassez de moradia na *Urbs*, que

gera a correspondente especulação imobiliária (Román, 1997: 68). Mas foi a partir do Império que ela se tornou a casa de habitação mais generalizada em Roma, com um desenvolvimento considerável nos séculos I e II. Este panorama urbanístico, caracterizado pela imensa quantidade de *insulae* é confirmado também pelas fontes jurídicas, conforme observa Maschi *apud* Marchi (1995: 12).<sup>9</sup>

Sob o ponto de vista arquitetônico, as imensas *insulae* eram edifícios muito frágeis e mal-construídos, que desmoronavam e incendiavam com freqüência. Os construtores, visando apenas o lucro, “economizavam na resistência da alvenaria e na qualidade dos materiais” (Carcopino, 1964: 48). A especulação imobiliária fez com que as ruas se estreitassem; e os perigos constantes de incêndios fizeram com que os empresários construíssem *insulae* de forma que, não obstante a melhor aparência que tivessem, o preço de sua edificação fosse o menor possível. “De trás de aparentes fachadas escondiam-se vivendas sórdidas, sem luz, sem ventilação, estreitas, mal-cheirosas e ameaçando ruir a qualquer momento” (Guillen, 1977: 53).<sup>10</sup>

Uma vez que os fenômenos da especulação imobiliária, da superpopulação e da falta de espaço, levaram os locadores a multiplicar o número de apartamentos num determinado terreno, consoante já se afirmou, com o passar do tempo, o número de pavimentos foi aumentando. “A

---

<sup>9</sup> Conforme D. 9, 3, 5 pr., “*si vero plures diviso inter se coenaculo habitent...*” (“Mas se muitos habitassem num aposento, tendo-o entre eles dividido...”); D. 9, 3, 1, 10, “*si plures in eodem coenaculo habitent...*” (“Se habitaram muitos em um mesmo aposento...”); D. 19, 2, 27 pr., “*habitatores...si Paulo minus commode aliqua parte coenaculi uterentur...*” (“Se os habitantes usassem de alguma parte de um cenáculo com pouco menos comodidade...”); e D. 7, 1, 13, 8 refere a divisão da *donus* em *coenacula*, ou seja, a transformação das mesmas em *insulae*

<sup>10</sup> Guillen (1977: 79) curiosamente assinala que “estas casas se construía demasiado depressa e com estruturas de madeira nas paredes, para que permitissem ser mais delgadas, as quais se chama *parietes gratiici*. Por sua imensa altura, pela estreiteza das ruas, os vizinhos podiam dar-se as mãos pela janela com os da casa em frente; porque estavam privadas de água corrente, e sobre tudo, pela sua má construção, estas casas estavam expostas a incêndios e desmoronamentos”. Destarte, os locatários de uma *insula* viviam constantemente com receio que ela desmoronasse sobre suas cabeças. Jérôme Carcopino (1964: 50) diz: “Por outro lado ardião tão freqüentemente como as de Istambul no tempo dos sultões (...); o incêndio era moda corrente na existência dos romanos. O rico treme pela sua morada, e na sua angústia põe tropa de escravos a vigiar o seu âmbar amarelo, os seus bronzes, as suas colunas de mármore frígido, as suas incrustações de laca. O pobre é surpreendido no seu sono pela invasão da chama na sua mansarda, e cuida ser assado vivo. A obsessão é para todos tão forte que para lhe fugir Juvenal está pronto a desertar Roma. ‘Ah! Quando poderei eu viver num lugar onde não haja fogo, onde as noites não tenham alarma!’.” Augusto chegou a criar uma espécie de corpo de bombeiros para acudir aos sinistros, derrubamentos ou incêndios. Muitos casos previstos no Digesto, inclusive, supõem a situação precária das *insulae* romanas. Cicero, em *Att* 4, 9, 1, *apud* Guillen (1977: 79) escreve a seu amigo Atico sobre o mau estado de uma insula de sua propriedade: “desmoronaram-me duas *tabernae* nas outras, as paredes estão todas fundidas; não só se vão os inquilinos, mas até os ratos. Juvenal 3, 225 *apud* Guillen (1977: 79) chega ao ponto de dizer que “alugar um aposento” seria o mesmo que *conducere tenebras*. Realmente, não obstante suas belas fachadas, que poderiam impressionar os estrangeiros e os provinciais que chegassem pela primeira vez na Urbe, as *insulae* eram frágeis, altamente combustíveis, imundas e infestadas por parasitas. Segundo Carcopino (1964: 63), nas suas dependências, “...se achatavam umas contra as outras famílias inteiras”, havendo “...exércitos de escravos e de porteiros, às ordens de um intendente servil para manter a ordem na sua população atrozmente misturada”, além de verdadeiros batalhões de escravos dos locadores para as reconstruções imediatas após os sinistros.

corrida para as nuvens havia começado. Os ‘arranha-céus’ haviam feito sua aparição vinte séculos antes que em Chicago e Nova York” (Bellido, 1985: 137). Os Imperadores intervieram no sentido de limitar a altura das construções, sendo que Augusto proibiu a construção de *insulae* com mais de 70 pés de altura (aproximadamente 20 metros) e Trajano reduziu este limite para 60 pés (um pouco menos de 18 metros) (Grimal, 1993: 227). No entanto, tais medidas não eram respeitadas, “não tanto pela avidez dos *domini insulae*, ou caseiros, ou dos gestores, intermediários (*exactores ad insulas*) e demais especuladores, mas porque, entre o século I e o III de nossa era, haviam mudado muito os modos de trabalho e, antes de tudo, os materiais empregados na construção”(Bellido, 1985: 140).<sup>11</sup>

Diante do exposto até aqui, pode perceber-se claramente que a locação das *insulae* era um dos principais meios de renda na Roma antiga, tanto que estes edifícios ocupavam a maior parte do tecido urbano da cidade, chegando ao número de 46 602 (96,3%) contra apenas 1 797 *domus* (3,7%) no século IV da era cristã<sup>12</sup>; e a sua locação era um negócio muito rentável, sendo que, na época de César, se pagava um aluguel quatro vezes maior que em outras cidades da península itálica.

Considerar-se que a *locatio insularum* era um importante *modus vivendi* na capital do Império, ou um dos principais modos de aquisição de renda, pode soar estranho num primeiro momento, mormente porque os “autores que se ocuparam da história social e econômica de Roma, ao tentar determinar a procedência das rendas dos cidadãos romanos mais abastados, passaram por alto, na maioria dos casos, pelo investimento imobiliário realizado em solo urbano” (García, 2002: 43-44). Garnsey *apud* García (2002: 44) preleciona que tal omissão “pode depender ou de um simples descuido, ou também do fato de que a propriedade imobiliária não era tomada seriamente em consideração como negócio imobiliário”.

Na verdade, a “atividade do arrendador era considerada como especulativa, própria da classe plebéia e indigna da aristocracia romana” (García, 2002: 44-45). García (2002: 45) elucida

---

<sup>11</sup> De qualquer sorte, os arranha-céus representavam sempre um perigo iminente, até para os transeuntes das ruas e vielas estreitas da cidade, porquanto os inquilinos dos edifícios mais altos aproveitavam a escuridão da noite para lançar pelas janelas todos os tipos de sujeiras. Segundo Guillen (1977: 56), de toda a parte choviam sujeiras, entulhos, excrementos de todos os tipos e outros objetos. No próprio Digesto, se encontram disposições criadas no afã de evitar acidentes, tais como as de Ulpiano em D. 9, 3, 5 pr. e D. 9, 3, 1, 10. Observe-se, por exemplo, o que diz esta última passagem: “*Si plures in eodem coenaculo habitent, unde deiectum est, in quemvis haec actio dabitur*” (“Se habitaram muitos num mesmo aposento, de onde se arremessou alguma coisa, dar-se-á esta ação contra qualquer deles”). Apesar das disposições mencionadas, as pessoas continuavam lançando coisas pelas janelas, devendo os homens prudentes sair de casa à noite “só por grande necessidade e bem acompanhados”, nas palavras de Guillen (1977: 56).

<sup>12</sup> Estatísticas trazidas pelos historiadores, segundo os *Regionarii*, que são documentos do século IV da nossa era, nos quais consta uma lista das regiões de Roma capital, de seus monumentos, imóveis públicos e privados, vias etc.



que um bom patricio se dedicava a atividades honoráveis e também rentáveis, tais como a agricultura, o comércio em grande escala ou as profissões liberais.

Cícero *apud* Florenzano (1994: 79-80), na sua passagem sobre o valor das profissões (*De Officiis*, I, XLII) não inclui no rol das profissões dignas a atividade do locador de prédios de rendimento e nem chega a falar sobre ela, quando se refere às indignas. Entretanto, o mesmo Cícero deixa claro, ao falar sobre o investimento de capital em imóveis urbanos, em várias passagens de sua extensa obra, que o arrendamento de *insulae* “era uma das formas mais seguras de obter grandes rendas” (García: 2002: 45).

Em suma, a locação das *insulae* consoante restou inequivocamente demonstrado no panorama histórico trazido a lume, era um negócio muito praticado na *Urbs* e forte gerador de rendas. Com a ajuda das fontes literárias a que se tem acesso, pode-se notar que “(...) as elites cidadãs não eram meramente donas de propriedades rurais, mas também faziam investimentos nada depreciáveis em propriedades urbanas” (Garnsey ; Saller, 1991: 64). Não era por mero acaso que se vislumbrava na cidade as figuras dos gerentes (*procurator insulae, ad insulas, supra insulas, exactor ad insulas*) (García, 2000: 50) e demais especuladores que representavam o proprietário perante o inquilino, ocultando, de tal sorte, as figuras aristocráticas genuinamente donas dos imóveis.

Por derradeiro, passa-se agora ao estudo pormenorizado desse contrato firmado entre o *locator* e o *inquilinus* (ou *conductor*), contrato este de manifesta envergadura face ao seu uso amiudadamente repetido em Roma. O insigne romanista Arangio-Ruiz (1986: 388) já falara da “particular importância” da locação de imóveis com fins de lucro, na qual se dá ao locatário o nome de *inquilinus*, em se tratando de um edifício.

## 2. Da locatio das insulae como um tipo de locatio conductio rei

O contrato de locação firmado entre o *locator* e o *inquilinus* regia-se pelas normas do direito romano tangentes ao contrato denominado *locatio conductio*. Esta espécie contratual permitia que um indivíduo, mediante uma remuneração (*merces*) que outro se obrigava a pagar-lhe, se comprometesse a pôr à disposição deste uma coisa, ou a prestar-lhe um serviço, ou a executar certa obra.

Por questões de clareza e comodidade para o seu estudo<sup>13</sup>, a doutrina moderna subdividiu o instituto da *locatio conductio* em três espécies distintas, conforme a natureza do objeto do

<sup>13</sup> Giovanni Pugliesi (1994: 602) refere-se a “fins descritivos e expositivos”.

contrato. Portanto, a *locatio conductio* triparte-se em: *locatio conductio rei* – locação de coisa; *locatio conductio operarum* – prestação de serviço; e *locatio conductio operis* – empreitada.<sup>14</sup>

Contudo deve ter-se a necessária atenção para o fato de que essa tripartição não era admitida no mundo jurídico romano. Em se reportando à estrutura do título “*Locati, conducti*” do Digesto (D. 19, 2), bem como ao título “*De locatione et conductione*” das Instituições (I. 3, 24), não se encontra sinal de classificação (Brasielo, 1927: 539-540). Do mesmo modo, o escrito por Gaius (*Gaius* 3, 142 e ss.) acerca da *locatio conductio* demonstra que os romanos não tinham em mente uma concepção tripartida do instituto (Arangio-Ruiz, 1986: 385), conhecendo apenas um tipo de *locatio conductio*, apesar de possuir três finalidades diversas (Moreira Alves, 1998: 177).

Moreira Alves (1998: 177) assinala que “das três finalidades da *locatio conductio (rei, operarum e operis)*, a mais antiga é a *locatio conductio rei*, dela derivando as outras duas”. E é o estudo da *locatio conductio rei* que será procedido aqui, de vez que a *insula*<sup>15</sup> é a coisa (*res*) objeto do contrato de locação (*locatio conductio*).

## 2.1 Da *locatio conductio rei*

### 2.1.1 Características e elementos essenciais do contrato

A *locatio conductio rei*, assim como as outras duas figuras (*locatio conductio operarum* e *locatio conductio operis*), é um contrato consensual, oneroso, baseado na *bona fides*, e bilateral perfeito, ou

---

<sup>14</sup> Nesse diapasão, o Código Civil Brasileiro de 1916 disciplina o contrato de locação em três seções do mesmo capítulo, a primeira dedicada à locação de coisas; a segunda, à locação de serviços; e a terceira, à empreitada; reservando ainda, na primeira seção, disposições específicas sobre a locação de prédios e uma especial concernente aos prédios urbanos. Segundo Caio Mário da Silva Pereira (1999: 169-170), este critério de classificação observado no Código Civil de 1916 começou a ser “fundamente atingido desde que Marcel Planiol propôs distinguir os contratos cujo objeto é uma coisa daqueles em que se visa a um trabalho ou a um direito. Atentando para a locação, sente-se que é muito maior a aproximação entre a locação de coisa e a venda, o comodato, o depósito, por um lado; entre a locação de serviços e o mandato, por outro de que entre a clássica *locatio rerum* e a *locatio operarum*.” Orlando Gomes (1999: 271-272), nesse sentido, fala que “para se verificar o artificialismo da pretensa unidade, basta considerar a chamada locação de serviços, hoje desdobrada nas figuras independentes do contrato de trabalho e do contrato da prestação de serviços”. O Código Civil de 2002, seguindo essa linha moderna, por ser mais racional segundo alguns, afastou-se da topografia do antigo Código ao tratar das três modalidades não mais em seções diferentes do mesmo capítulo, mas em três capítulos distintos (Cap. V – Da Locação de Coisas; Cap. VII – Da Prestação de Serviço; Cap. VIII – Da Empreitada). Porém, a locação propriamente dita é só a de coisas, sendo esta tratada nos arts. 565 a 578 do novo diploma, que abandonou a distinção entre locação de bens móveis e de prédios (urbanos e rústicos) e realizou uma abordagem sucinta do instituto, na qual foram traçados apenas princípios gerais. Note-se que antes da entrada em vigor do novo Código, já vigia a Lei n. 8.245 de 1991 – popularmente conhecida como “Lei do Inquilinato” –, a qual contém disposições específicas sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a eles pertinentes. Com o advento do Código de 2002, a lei especial referida continuou a reger o contrato de locação do imóvel urbano, aplicando-se as disposições do Código às demais hipóteses ou em caso de omissão da lei especial. Curiosamente a “Lei do Inquilinato” fora publicada no Brasil um ano após a publicação, em Portugal, do chamado “Regime do Arrendamento Urbano”.

<sup>15</sup> Em sentido genérico, de vez que se poderia locar cada um dos apartamentos (*cenaculum*) ou as lojas, oficinas e armazéns do rés-do-chão (*tabernae*), servindo estes também de moradia. De acordo com Guillen (1977: 78), em geral, um senhor alugava toda a *insula*, para posteriormente alugar cada uma de suas partes, o que se chamava *cenaculariam exercere*. Vide a respeito D. 9, 3, 5, 1; *ib.*, 10, 3, 1.

seja, *contractus bilateralis aequalis* (Marki, 1995: 127). Por meio dela, o locador (*locator*) se obriga a pôr à disposição do locatário (*conductor*), temporariamente, uma coisa móvel não fungível ou imóvel para uso ou uso e gozo, mediante retribuição (*merces*) paga por este.

O *conductor* é mero detentor da coisa, não possuindo direito real sobre ela; mas, tão-somente, direito de crédito exercitável contra o *locator* (Iglesias, 1993: 379). Sendo mero detentor, é negada ao *conductor* a posse interdita (Kaser, 1999: 252), não gozando, assim, da proteção dos interdictos possessórios (Iglesias, 1993: 379). Na visão de Max Kaser (1999: 252) isso denota a situação social desfavorável do locatário. A título de exceção, o Digesto (D. 43, 16, 12 e 18) prevê o *interdictum de vi armata*, do qual poderia dispor o locatário quando fosse expulso do imóvel locado pelo uso de armas por parte de outrem.

A fim de proteger os direitos derivados da *locatio conductio*, o *locator* dispõe da *actio locati*; e o *conductor*, da *actio conducti* (I. 3, 24, pr.).

Os elementos essenciais da *locatio conductio rei* são: a *res* (coisa), a *merces* (aluguel) e o *consensus* (acordo de vontade).

A *res* poderia ser qualquer coisa móvel ou imóvel não consumível. Exemplifica-se: instrumentos de trabalho, propriedades agrícolas, escravos, objetos para exposição, apartamentos etc.

Pugliesi (1994: 605) ensina que a locação de imóvel privado foi mais recente que a de móveis, como aquela em relação ao *ager publicus*. Este mesmo autor (Pugliesi, 1994: 605) aduz que a locação de imóvel começou a desenvolver-se,

“de um lado, com a difusão da propriedade fundiária privada e da destinação à agricultura intensiva de grande parte do *ager publicus*; e de outro lado, com o aumento da população urbana e a correlata construção (do III sec. a. C em diante) de casas de muitos pisos e muitos apartamentos (*insulae*), nas quais os senadores e sobretudo fidalgos investiam o seu dinheiro”.

O autor ainda lembra que o *conductor* de fundos rústicos era chamado de *colonus*; e o de casas de habitação, *inquilinus* (Pugliesi, 1994: 605).

A *merces*<sup>16</sup> é o segundo elemento essencial à locação, fator principal que a distingue do comodato (*commodatum*). Consiste na remuneração que o *conductor* paga pelo uso ou uso e fruição

<sup>16</sup> Conforme Max Kaser (1999: 251), as vezes encontra-se a palavra *pretium*.

da *res* e deve ser em dinheiro<sup>17</sup>. No *commodatum* não há remuneração pelo uso da coisa, mas o uso gratuito da *res* com a obrigação do comodatário de restituí-la.

Outrossim, percebe-se uma propinquidade entre a *locatio conductio rei* e a *emptio venditio* (compra e venda) (I. 3, 24 pr.). Gaius (*Gaius* 3, 142 e 145) já demonstrava preocupação em distinguir as duas espécies contratuais, ressaltando que em alguns casos era suscitada uma dúvida sobre o tipo de contrato firmado entre as partes. Todavia, não obstante serem ambas espécies contratuais de natureza consensual, são estruturalmente distintas, havendo, e *g*, um “preço de utilização” na *locatio conductio* e um “preço do valor da coisa” na *emptio venditio*.

O *consensus* fora referido por Gaius (*Gaius* 3, 136 e 136) quando escreveu:

“Contraem-se obrigações mediante o consentimento nas compra e vendas, nos arrendamentos, nas sociedades e nos mandatos. E dizemos que por estes modos se contraem as obrigações porque não se requer nenhuma formalidade, nem palavras, nem escritura, senão que é suficiente que consintam aqueles que realizam o negócio.”

No caso da locação das *insulae*, portanto, em virtude de um *consensus* entre as partes, o *inquilinus*, pagando certa *merces* (aluguel), aluga do *locator* um *cenaculum* para sua moradia. Ademais disso, o *inquilinus* pode alugar a *taberna* para sua moradia e negócio, ou ainda uma *insula* inteira para sublocar. Sobre esta sublocação, D’Ors (1991: 554) assinala: “a locação de propriedades urbanas pode ser de uma casa de moradias inteira, para que o arrendatário da mesma subarrende as moradias separadamente com lucro na renda: D. 19, 2, 35 pr. e 59 (58); fala-se então de *locatio aversione* (...)”.

A sublocação era de fato permitida no contrato de *locatio conductio rei* (C. 4, 65, 6).<sup>18</sup>

### 2.1.2 Obrigações das partes

<sup>17</sup> Consoante Moreira Alves (1998: 178-179): “a *merces* consiste, a princípio em dinheiro, e não em coisa (essa exigência, no entanto, segundo alguns autores, só se fez em época tardia), embora sempre se tivesse admitido uma exceção: na parceria rural (*colonia partiaria*), o locatário do imóvel pode obrigar-se a entregar ao locador uma quota dos frutos (*pars quota*) produzidos pelo imóvel; ademais a *merces* deve ser determinada desde o momento da formação da *locatio conductio rei*, admitindo-se, porém, no direito justinianeu, sua fixação por terceiro, que se não o fizesse, determinaria a ineficácia do contrato(...)”.

<sup>18</sup> Ao passo que o Código Civil brasileiro de 1916 consagra a sublocação de prédios no seu art. 1.201, o Código Civil de 2002 é omissivo quanto a tal figura. No entanto, a “Lei do Inquilinato”, ainda em vigor, prevê a sublocação nos seus art. 14 a 16, estando a mesma subordinada ao regime jurídico da locação, desde que se evidencie a necessária autorização do locador.

O *locator* e o *conductor* devem cumprir certas obrigações contratuais, as quais se passa a expender a partir de agora.

As obrigações do *locator* são as seguintes: a) entregar a coisa alugada ao *conductor*, para seu uso ou uso e fruição, e em estado de servir plenamente àquilo a que se destina, enquanto durar o contrato;<sup>19</sup> b) manter a coisa em bom estado e sem vícios<sup>20</sup>, propiciando o livre uso e gozo, conforme sua própria destinação (Iglesias, 1993: 379). Se o *locator*, de forma culposa<sup>21</sup>, não cumpre tal obrigação, deve indenizar o *conductor* pelos prejuízos causados (Kaser, 1999: 251)<sup>22</sup>. Kaser (1999: 251) assinala que “o mesmo acontece se garantiu expressa ou tacitamente a idoneidade da coisa arrendada”.<sup>23</sup> Em se tratando de caso fortuito, o *locator* não precisa indenizar o *conductor*. Contudo, este está isento do pagamento da *merces*, ou, se já o efetuou, terá direito ao ressarcimento<sup>24</sup>. Ademais, o locador não poderá fazer alterações que tornem a coisa imprópria ou menos idônea para o uso e gozo por parte do locatário, enquanto durar o contrato (Iglesias, 1993: 380);<sup>25</sup> c) proceder às reparações necessárias à conservação da coisa (D. 19, 2, 25, 2), bem como reembolsar o *conductor* das despesas necessárias e úteis feitas com a *res* (Iglesias, 1993: 380; Moreira Alves, 1998: 179); d) suportar os encargos públicos que incidem sobre a *res* (Iglesias, 1993: 380; Moreira Alves, 1998: 179).

As obrigações do *conductor* são as seguintes: a) pagar a *merces* contratada, na medida em que efetivamente usou e gozou da coisa; “nesse sentido se diz que o risco é do locador (*periculum locatoris*)” (D’Ors, 1991: 556).<sup>26</sup> Mas se o *conductor* não puder usar e gozar da coisa, em razão da superveniência de eventos danosos graves, tais como inundações, incêndios, desmoronamentos (estes dois últimos exemplos eram muito comuns no caso das *insulae*), não precisa pagar o aluguel;

<sup>19</sup> O Código Civil brasileiro de 2002 estabelece tal obrigação no art. 566; e a “Lei do Inquilinato”, a seu turno, também o faz no art. 22, I. Evidencia-se aqui, pois, mais um exemplo, dentre inúmeros outros que se poderia trazer à evidência, de regras jurídicas do direito romano que foram consagradas pelo direito brasileiro.

<sup>20</sup> Observe-se o ensinamento de Iglesias (1993: 379<sup>158</sup>): “a responsabilidade do *locator*, na época clássica, só se dá por motivo dos vícios ou defeitos que lhe são conhecidos; no Direito Justinianeu alcança também os que ignora. Cf. D. 19, 2, 19, 1.(...)”.

<sup>21</sup> Saliente-se que a culpa compreendia o dolo e simples negligência, de acordo com Iglesias (1993: 379<sup>159</sup>).

<sup>22</sup> Nesse sentido *vide* a propósito das *insulae* D. 19, 2, 30 pr.

<sup>23</sup> *Vide* também Giovanni Nicosia (1957-1958: 403-426).

<sup>24</sup> Max Kaser (1999: 251) refere que “se o uso ou a fruição tiver sido impedido por um acontecimento de força maior (*vis cui resisti non potest*), o risco (*periculum*) corre pelo *locator*; i. e., não tem direito à renda, na medida em que o *conductor* não teve a fruição (e tem de devolver a renda já paga, mas não precisa de pagar qualquer indemnização). Nos outros casos fortuitos, pelo contrário, o risco corre pelo *conductor*; que tem de pagar a renda, apesar de não ter a fruição; cfr. Ulp. eod. 15, 2; Afr. eod. 33)”.

<sup>25</sup> A propósito *vide* D. 19, 12, 19, 5.

<sup>26</sup> Para maiores desenvolvimentos acerca do *periculum locatoris* na *locatio conductio rei vide* Juan Miquel (1664: 134-190).

ou se teve o uso limitado, há a redução do aluguel de forma proporcional ao uso efetivo do bem<sup>27</sup>; b) servir-se zelosamente do bem e para os usos convencionados ou presumidos no contrato. O não cumprimento desta obrigação leva à responsabilização do *conductor* por culpa; c) pagar os gastos com a manutenção da coisa locada, sendo que as despesas necessárias correm por conta do *locator* (D’Ors, 1991: 556); d) restituir a *res* ao término da locação, a qual cessa por vários motivos, que serão a seguir evidenciados.

### 2.1.3 Extinção do contrato

Dá-se a extinção da locação, em regra, quando finda o prazo estipulado pelas partes. Após o término do prazo contratual, se os contratantes não dispuseram de modo diverso, admite-se a *relocatio tacita*, podendo o *conductor* continuar usando e gozando do bem por prazo indeterminado (D. 19, 2, 13, 11).<sup>28</sup>

Todavia, nem sempre há um termo certo para a locação, situação em que o contrato se extingue a qualquer tempo pela vontade do *locator* (*expellere, repellere*) ou do *conductor* (*relinquere, deserere, discedere, migrare*) e sem a necessidade de um aviso prévio (Iglesias, 1993: 381). Neste ponto, especificamente quanto à *locatio conductio* das *insulae*, cabe o ensinamento de Filippo Gallo (1964: 1201-1202). O autor, evocando as Intuições de Gaius (*Gaius* 3, 142), afirma que no caso da *locatio conductio rei* o aluguel não poderia ser estabelecido sem se referir a certo período (dez ao mês, cem ao ano).

“Na hipótese, portanto, em que não se fosse explicitamente pactuada a duração do negócio, poderia haver, por exemplo, uma locação de um apartamento por dez ao mês. Não se pode dizer que num contrato de locação assim estipulado faltasse qualquer critério para determinar a duração do negócio. O acordo sobre o preço, de fato, sem o qual não havia locação, continha uma referência temporal. É sabido, de outra parte, que neste contrato a declaração das partes se devia interpretar segundo a boa fé.” (Gallo, 1964: 1201).

Portanto, “ao menos no período de tempo no qual foi medido o preço (no exemplo, feito por um mês), os contratantes tinham que respeitar a palavra dada” (Gallo, 1964, 1202).

<sup>27</sup> Os arts. 1.190 e 567 dos Códigos Civis de 1916 e 2002, respectivamente, contêm tal regra.

<sup>28</sup> Sobre a *relocatio tacita*, a “Lei do Inquilinato”, ao tratar da locação residencial de prédios urbanos, no art. 46, § 1º, dispõe: “Findo o prazo ajustado, se o locatário continuar na posse do imóvel alugado por mais de trinta dias sem oposição do locador, presumir-se-á prorrogada a locação por prazo indeterminado, mantidas as demais cláusulas e disposições do contrato”.

Além dessas hipóteses, Iglesias (1993: 381), com notável clareza expositiva, enumera outras causas que podem levar à extinção do contrato. O autor, alicerçado nas fontes jurídicas, revela que o locador pode pôr fim ao contrato quando: a) não recebe o aluguel por mais de dois anos; b) a coisa não está sendo usada de forma normal ou está sendo estragada; c) desejar retomar o imóvel para sua moradia ou para reformá-lo .

E o locatário pode rescindir o contrato quando: a) o locador retarda a entrega da *res*; b) a coisa apresentar vícios que impeçam o uso e gozo, ou os limitem ou dificultem<sup>29</sup>; c) verificar que há perigo em permanecer usando a coisa locada.<sup>30</sup>

A locação não se extingue, em regra, com a morte de uma das partes, a não ser que isso tenha ficado acordado, porquanto as obrigações se transferem aos herdeiros.<sup>31-32</sup>

Outra questão importante a saber é a que se refere à venda de bem imóvel locado a terceiro. Em sendo a relação locatícia uma relação jurídica pessoal, com o advento da relação de natureza real estabelecida ente o *locator* (vendedor) e o comprador através da *emptio venditio*, o novo *dominus* pode expulsar o *conductor* (*colonus* ou *inquilinus*) da propriedade, o que se expressa na regra *emptio tollit locatum* (a venda rompe a locação) (Torrent, 1967: 265). O *conductor*, por sua vez, pode pedir indenização do *locator*, sempre que tiver de deixar o imóvel antes do prazo fixado<sup>33</sup>. A fim de evitar tal inconveniente, o vendedor deve introduzir no contrato de compra e venda uma cláusula prevendo que, se houver a venda do bem locado, o comprador se obriga a tolerar a locação (Torrent, 1967: 265). Se tal cláusula não for cumprida pelo comprador, resta ao vendedor a alternativa da *actio venditi* (Torrent, 1967: 271).

<sup>29</sup> Emilio Betti (1960: 241<sup>73</sup>) cita um exemplo tangente à locação de habitação urbana, em que um vizinho da casa locada constrói sobre o próprio edifício de modo a obscurecer a luz do apartamento do inquilino. Neste caso, o locador deve ser responsabilizado, não obstante se tratar de uma obra de terceiro. Além disso o inquilino pode legitimamente desistir da locação.

<sup>30</sup> Note-se que muitas destas hipóteses estão previstas ainda hoje no ordenamento jurídico brasileiro, tais como: o pedido do imóvel alugado para uso próprio ou para reforma; a rescisão contratual em decorrência da falta de pagamento do aluguel ou do dano causado ao bem por abuso do locatário etc. Para se constatar todas as hipóteses *vide* Lei. n.º 8.245/91 combinada com a Lei 10.406/02.

<sup>31</sup> Conforme I. 3, 24, 6: “*Mortuo conductore intra tempora conductionis, heres eius eodem iuri in conductionem succedit*” (“Morto o arrendatário durante o tempo do arrendamento, lhe sucede nele com o mesmo título o seu herdeiro”).

<sup>32</sup> Mais um exemplo de uma regra do direito romano abraçada pelo direito brasileiro. Os arts. 1.198 e 577, dos Códigos Civis de 1916 e 2002, respectivamente, têm o a mesma redação nesse sentido: “Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado.” E mais, os arts. 10 e 11, da “Lei do Inquilinato”, também contêm esta regra, mas com a particularidade de mencionar (no art. 11, I) que, morrendo o locatário, “ficarão sub-rogados nos seus direitos e obrigações: (...) nas locações com finalidade residencial, o cônjuge sobrevivente ou o companheiro e, sucessivamente, os herdeiros necessários e as pessoas que viviam na dependência econômica do ‘de cuius’, desde que residentes no imóvel”.

<sup>33</sup> Segundo Nicola Palazzolo (1965: 286<sup>32</sup>), no caso de venda da coisa locada, o *locator* só é responsável perante o *conductor* se este for proibido de usar e gozar da coisa, o que estaria expresso claramente em D. 12, 2, 25, 1.

Enfim, com a presente explanação, tem-se que restaram evidenciados alguns dos principais aspectos atinentes à locação das *insulae* em Roma, o que envolve, de um lado, a problemática da sua locação como um negócio imobiliário de larga utilização face à escassez de moradia; e de outro, a questão do regime jurídico aplicado à relação contratual existente entre o locador e o *inquilinus*.

### Conclusão

Para Santos Justo (2000: 24),

“o ensino do Direito Romano evidencia a grande perfeição técnico-jurídica da jurisprudência romana que soube criar, com um rigor inexcedível, figuras jurídicas; formular princípios doutrinários e regras jurídicas; e consagrar uma terminologia jurídica que os séculos não estiolaram. Sem exagero já se disse que o Direito Romano constitui ‘o alfabeto e a gramática da linguagem jurídica’”.

Sem dúvida, com o presente estudo pode-se perceber o inegável valor das palavras do citado Mestre, na medida em que antigos institutos jurídicos romanos, tais como a *locatio conductio*, erigiram a base teórica e conceitual sobre a qual se edificaram grande parte das figuras jurídicas patentes na dinâmica social moderna.

Ainda se pode notar que a herança romana não restou adstrita tão-somente ao âmbito jurídico. É deveras impressionante vislumbrar as influências de Roma nos mais diversos domínios: “espaços nacionais e políticos, estética e moral, valores de todos os tipos, sistemas jurídicos dos Estados, usos e costumes da vida quotidiana; nada do que nos rodeia seria o que é se Roma não tivesse existido” (Grimal, 1993: 11).

Roma, a capital do mundo antigo, “a deusa dos continentes e das nações”, a “cidade tentacular e colossal” cuja grandeza assombrava a todos (Carcopino, 1964: 25), “ilumina com uma luz viva cerca de doze séculos da história da humanidade” (Grimal, 1993: 25), sendo o ponto de encontro entre o mundo antigo e o novo e, por isso, pertencente a todos, universal e eterna” (Polidori, 1997: s. n.).

### Referências bibliográficas

ARANGIO-RUIZ, Vincenzo. *Instituciones de Derecho Romano*. Tradução espanhola da 10ª edição italiana por José M. Caramés Ferro. Buenos Aires: Ediciones Depalma, 1986.



- BELLIDO, Antonio Garcia y. *Urbanística de las grandes ciudades del Mundo Antigua*. 2ª ed. Madrid: Consejo Superior de Investigaciones científicas. Instituto Espanhol de Arqueologia, 1985.
- BETTI, Emilio. *Instituzioni di Diritto Romano* II. Padova: CEDAM – Casa Editrice Dott. Antonio Milani, 1960.
- BRASIELO, Ugo *L'unitarietà del concetto di locazione in diritto romano* In: Rivista Italiana per le Scienze Giuridiche. Milano, v. IV (1927), pp.529-580.
- CARCOPINO, Jérôme. *A vida em Roma no apogeu do Império* 2ª ed. Tradução portuguesa de António José Saraiva. Lisboa: Livros do Brasil, 1964.
- D'ORS, Alvaro. *Derecho Privado Romano* 8ª ed. Pamplona: Ediciones Universidad de Navarra, 1991.
- DOSI, A.; SCHNELL, F. *Spazio e tempo*, em *Vita e costumi dei romani antichi* 14 - Museo della Civiltà Romana. Roma: Edizioni Quasar, 1992.
- FLORENZANO, Maria Beatriz B. *O mundo antig: economia e sociedade*. 12ª ed. São Paulo: Brasiliense, 1994.
- GALLO, Filippo. *Sulla presunta estinzione del rapporto di locazione per iniziativa unilaterale* In: Synteleia Vincenzo Arangio-Ruiz. v II. Napoli: Editore Jovene Napoli, 1964.
- GARCÍA, Ana Belén Zaera. *El negocio de las rentas inmobiliarias en Roma: la explotación de la insula*. In: Revista de Estudios Histórico-Jurídicos. Valparaiso. v. XXIV (2002), pp. 43-53.
- GARNSEY, Peter; SALLER, Richard. *El Imperio Romano: economía, sociedad y cultura*. Tradução espanhola de Jordi Beltran. Barcelona: Editorial Crítica, 1991.
- GOMES, Orlando. *Contratos*. 18ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.
- GRIMAL, Pierre. *A Civilização Romana*. Tradução portuguesa de Isabel St. Aubyn. Lisboa: Edições 70, 1993.
- GUILLEN, Jose. *Urbs Roma: Vida y costumes de los romanos*, I – *La vida privada*. Salamanca: Ediciones Sígueme, 1977.
- HANOUNE, Roger; SCHEID, John. *Romani e l'eredità dell'impero*. Tradução italiana de Carlo Montrésor. Roma: Electa-Gallimard, 1996.
- IGLESIAS, Juan. *Derecho Romano (Historia e Instituciones)*. 11ª ed. Barcelona: Ariel Derecho, 1993.
- KASER, Max. *Direito Privado Romano*. Tradução portuguesa de Samuel Rodrigues e Ferdinand Hämmerle. Lisboa: Fundação Calouste Gulbenkian, 1999.
- MARCHI, Eduardo C. Silveira. *A Propriedade Horizontal no Direito Romano*. São Paulo: Edusp, 1995.
- MARKY, Thomas. *Curso Elementar de Direito Romano*. 8ª ed. São Paulo: Saraiva, 1995.
- MIQUEL, Juan. *Periculum locatoris*. In: Zeitschrift der Savigny-Stiftung für Rechtsgeschichte. Romanistische Abteilung. Weimar. v. 81 (1964), pp. 134-190.
- MOREIRA ALVES, José Carlos. *Direito Romano* II. 6ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1998.
- NICOSIA, Giovanni. *La responsabilità del locatore per i vizi della cosa locata nel diritto romano*. In: Rivista Italiana per le Scienze Giuridiche. Milano. v. IX (1957-1958), pp. 403-426.

PALAZZOLO, Nicola. *Evizione della casa locata e responsabilità del locatore*. In: *Bulletino dell'Instituto di Diritto Romano*. Milano. v. VII (1965), pp. 275-321.

PESSÔA, Eduardo. *História do Direito Romano*. São Paulo: *Habeas* Editora, 2001.

POLIDORI, Tulio. *"Roma" (Viagem na História)*. Edição portuguesa em CD-ROM. Roma: T.P.E Multimedia Editore, 1997.

PUGLIESI, Giovanni. *Locatio-conductio*. In: *Derecho Romano de Obligaciones*, Homenaje al Profesor José Murga Gener. Madrid: Editorial Centro de Estudios Kanón Areces, 1994.

ROMÁN, Cristóbal González. *Roma y la urbanización de occidente*. Madrid: Arco Libros, 1997.

RUA, Maria Helena. *Os dez livros de arquitectura de Vitruvius*, corrigidos e traduzidos para o português. Lisboa: Dept. de Engenharia Civil, Instituto Superior Técnico de Lisboa, 1998.

SANTOS JUSTO, António dos. *Direito Privado Romano – III (Direitos Reais)*. In: *Studia Iuridica* 26. Boletim da Faculdade de Direito de Coimbra. Coimbra: Coimbra Editora, 1997.

\_\_\_\_\_. *Direito Privado Romano – I (Parte Geral)*. em *Studia Iuridica* 50. Coimbra: Coimbra Editora, 2000.

SILVA PEREIRA, Caio Mário da. *Instituições de Direito Civil* III 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999.

\_\_\_\_\_. *Condomínio e Incorporações*. 10ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

TORRENT, Armando. *Excepciones pactadas a la regla "emptio tollit locatum"*. In: *Temis* Revista de Ciência y Técnica Jurídicas. Zaragoza. v. 21 (1967), pp. 263-271.

### Fontes jurídicas

C. – *Codex Iustinianus* (GARCÍA DEL CORRAL, D. Ildefonso L. *Cuerpo del Derecho Civil Romano*. Barcelona: Editorial Lex Nova, 1889).

D. – *Digesto* (GARCÍA DEL CORRAL, D. Ildefonso L. *Cuerpo del Derecho Civil Romano*. Barcelona: Editorial Lex Nova, 1889).

I. – *Instituições* (GARCÍA DEL CORRAL, D. Ildefonso L. *Cuerpo del Derecho Civil Romano*. Barcelona: Editorial Lex Nova, 1889).

*Gaius* – *Gai Institutionum Commentarii* (VELASCO, Manuel Abellan *et al.* *Gayo – Instituciones*. Madrid: Editorial Civitas, 1985).