

MAIS QUE UM IMÓVEL: A *DOMUS* NA SOCIEDADE E NO DIREITO ROMANO

María José Bravo Bosch

Universidade de Vigo

RESUMO: A “*domus*”, na Roma antiga, não era apenas um espaço físico, mas a casa formada pelos membros de um grupo familiar sob a autoridade do mesmo páterfamilias (*paterfamilias*). A habitação, portanto, era considerada pelo direito romano como um símbolo que deveria ser protegido, e na qual a mulher deveria residir a maior parte do tempo se quisesse ser considerada virtuosa e exemplar. Com o passar do tempo, surgiu um novo modelo residencial, a “ínsula”, um edifício vertical em condições geralmente deploráveis, salvo algumas exceções. A regulamentação jurídica dessas construções tentou conter a especulação, mas medidas preventivas foram insuficientes para evitar conflitos no direito imobiliário.

PALAVRAS-CHAVE: *Domus*, ínsula, ações populares, senátus-consulto (*senatus consultum*) Hosidiano, Volusiano, especulação imobiliária.

ABSTRACT: The “*domus*”, in ancient Rome, was not only a physical space but the home formed by the members of a family group under the authority of the same paterfamilias. The house, therefore, was considered by Roman law as a symbol that had to be protected, and in which the woman had to reside most of the time if she wanted to be considered virtuous and exemplary. With the passage of time, a new residential model emerged, the “*insula*”, a vertical building in usually deplorable conditions, although with some exceptions. The legal regulation of these constructions tried to curb speculation, but preventive measures were insufficient to avoid conflicts in real estate law.

KEY WORDS: Domus, Insula, popular actions, senate consult Hosidiano, Volusiano, real estate speculation.

MAIS QUE UM IMÓVEL: A *DOMUS* NA SOCIEDADE E NO DIREITO ROMANO

A palavra “*Domus*”, habitualmente identificada com a casa, enquanto espaço físico que os romanos distinguiam como sua habitação, em melhores ou piores condições, como veremos a seguir, não goza dos critérios inequívocos da doutrina quanto ao seu significado, já que alguns autores sugerem a extensão semântica desse famoso termo, declarando também como *domus* a união de um grupo aparentado, que inclui a família, escravos, agnados, cognados, ancestrais e até patrimônio.

Esta utilização do termo *domus* como casa física, mas também como lar, constituída por membros de um grupo familiar sob a autoridade do mesmo páter-famílias (*paterfamilias*), tem sido reivindicada há algum tempo pela doutrina¹ na tentativa de demonstrar o uso comum da habitação e do lugar em que o *dominus* exercia seu controle, com base em trechos em que é difícil saber se pretendiam um sentido ou outro².

Existem, no entanto, passagens suficientes em que *domus* pode simbolizar apenas um elemento físico. É fato que os testemunhos que temos à nossa disposição são de épocas posteriores, mas pode servir de exemplo o fato de, durante e imediatamente após o seu exílio, Cícero ter repetidamente manifestado a sua preocupação em recuperar a sua *domus*. Além disso, quando menciona a decisão do Senado que ordenou a sua reconstrução, refere-se claramente à estrutura física e não ao domínio doméstico, e existem muitos outros exemplos claros que nos permitem dar muita plausibilidade à diferença de nuances de Ernout, além do fato de que não pretendemos neste prestigiado fórum que as nuances filológicas constituam o cerne da nossa intervenção, mas apenas esta pequena alusão inicial.

I. DOMUS.

A *domus*, no sentido de espaço físico, é o que vamos usar como principal referência para destacar a importância da habitação na sociedade e no direito romano.

A princípio, a casa como habitação independente era o estilo de residência habitual, preferencialmente localizada no campo³, afastada das mansões imperiais que não se comparam com o restante das habitações da cidadania romana.

Nas palavras de Marco Lucio Vitrubio Polión, renomado arquiteto romano, em sua obra “*Los diez libros de arquitectura*”, no sexto livro⁴, a proporção da antiga casa itálica

¹ ERNOUT, A.: “Domus, fores et leurs substituts”, en *RPh*, 6, 1932, p. 297-314, reimpr. en *Philologica*, París, 1946, pp. 103-118, destacava o uso adverbial de *domus* como suporte para a tese do uso comum do termo em relação à habitação mas também ao grupo familiar.

² ERNOUT, A.-MILLET, A.: *Dictionnaire Etymologique de la Langue Latine. Histoire des mots*, 3^a ed., Lib. C. Klincksieck, París, 1951, p. 326: “maison; de la *domi*, loc., “chez soi, à la maison” par oppos. à *peregrini*, *foris* et à *militiae*... *domus* désigne la maison en tant que symbole de la famille: *domus te nostra tota salutat* Cic., *Att.4,13*, et aussi “l’ école, la secte”, apostando no duplo sentido do termo *domus*.

³ Embora a posse de uma casa não esteja incontestavelmente ligada ao conceito de arrendamento de terras rurais, é fato que os proprietários, principais habitantes das *domus*, eram os arrendatários que exploravam as grandes propriedades agrícolas diretamente ou por meio de representantes, já na época imperial, como aponta MENTXACA R.: *La pignoración de colectividades en el derecho romano clásico*, ed. Universidad del País Vasco, Bilbao, 1986, pp. 34 ss.

⁴ Vitrubio, *Los diez Libros de Arquitectura*, trad. esp., Biblioteca Miguel de Cervantes, Alicante, 2014, prólogo sexto livro, p. 69: “Quando observo que o prestígio desta nobre ciência está nas mãos de pessoas com o mínimo

deve seguir uma série de cânones para atingir as medidas perfeitas de uma construção, sempre composto por uma parte essencial, o átrio. Cercado pelos quartos que o rodeavam, e frequentemente com um pequeno jardim na parte posterior, surgiu posteriormente a necessidade de um peristilo, cujo nome indica o aposento masculino de uma casa grega, hoje transformado em jardim caracterizado por pórticos colunados, em que abriam salas de diferentes tamanhos em cada lado.

A típica casa romana, de caráter um tanto imponente, não era o único modelo na Roma antiga. Muito pelo contrário, a habitação individual, ou melhor, o domicílio de uma família unida pelo vínculo de poder e autoridade do mesmo páter-famílias (*paterfamilias*), foi logo substituído por blocos de casas alugadas, as ínsulas, já que a economia urbana, em constante crescimento, tornava necessária a importação de mão de obra do campo ou de outras localidades, que chegavam à Urbs com vontade de prosperar, mas que não podiam arcar com o custo de moradias exorbitantes para sua ínfima capacidade econômica.

Existia, também, um outro modelo de arrendatário, que exigia serviços de arrendamento habitacional mas com um status elevado, quando se deslocava para a cidade para realizar determinados negócios, e depois regressava ao seu local de origem, pelo que o regime de arrendamento habitacional não era o mesmo para todos, nas mesmas condições ou no mesmo tipo de habitação oferecida, pois enquanto alguns podiam desfrutar de uma casa no auge de sua confortável posição econômica, outros teriam que se adaptar, em número muito maior, a um lugar muito menos desejável, mas dentro de suas possibilidades.

Com esta variedade de edifícios à disposição da população, consideramos necessário oferecer, em primeiro lugar, as características da *domus* destinada ao uso e fruição de uma única família, especificadas a seguir:

1. Uma *domus* típica, que pode servir de modelo, carecia de vista exterior, sem aberturas para janelas, pois eram entendidas como elementos estranhos na construção, e quando existiam eram de tamanho reduzido, sem moldura exterior, com um aspecto rústico e sem brilho que não remete à realidade do que está contido nas paredes da casa.
2. A orientação habitual era para o interior, através do átrio, amplo e luminoso, que, sendo aberto na cobertura, absorve o ar e a luz dos quartos construídos à sua volta, e também através do jardim do peristilo, mais amplo que o átrio, e, portanto, com mais luz.
3. Uma característica diferencial em relação a outras construções é que a *domus* foi concebida como um edifício térreo, e quando outros andares foram

de conhecimento, de inexperiências, e mesmo de indivíduos que não têm a menor ideia de arquitetura ou construção, não posso deixar de elogiar aos pais que, encorajados pela seriedade da sua erudição, decidem construir por si próprios; Em vez de confiar em pessoas inexperientes, eles preferem se defender sozinhos, gastar seu dinheiro de acordo com sua própria vontade e não confiar no capricho das outras pessoas. Ninguém se atreve a fazer trabalhos artesanais em casa, como sapateiro, manusear moinhos ou qualquer outra atividade que seja fácil de exercer, mas atrevem-se a ser arquitetos, porque as pessoas que exercem a arquitetura facilmente se definem como arquitetos, quando na realidade desconhecem esta autêntica arte. Por tudo isto, decidi escrever, com todo o cuidado possível, um estudo completo de Arquitetura, com todas as suas regras, na convicção de que o meu trabalho será positivamente reconhecido por todos. E como no quinto livro tratei da situação mais vantajosa dos edifícios públicos, neste explicarei a teoria dos edifícios privados. E a simetria de suas proporções”.

construídos foi por demandas familiares imprevistas, não por desejo estético da própria *domus* construída, embora pouco a pouco não fosse tão estranho visualizar casas de dois ou três andares.

4. Cada um dos espaços que compõem a casa destina-se única e exclusivamente a uma única utilização. Desta forma, o triclínio será utilizado como sala de jantar⁵, o cubículo como quarto, o tablino como sala de reuniões ou de trabalho para o páter-famílias (*paterfamilias*), e assim sucessivamente com todas as outras divisões previstas⁶.

Nesta casa, fechada sobre si mesma, depois da porta, *ianua*, era preciso atravessar um corredor, *fauces*⁷, para chegar ao átrio. Às vezes, previa-se até mesmo a construção de uma porta, entre este vestíbulo e o átrio que impossibilitasse a visualização do seu interior mesmo que a porta principal estivesse aberta, ou seja, negava informação visual aos curiosos interessados em conhecer o interior da *domus*.

O átrio era espaçoso⁸, com uma ampla abertura na cobertura (*compluvium*), que correspondia a um tanque quadrado (*impluvium*), que servia para recolher as águas pluviais⁹. O ralo que foi construído no implúvio, revestido por um poço cilíndrico, puteal, conduzia a água coletada para uma cisterna subterrânea, que era a caixa d'água da família na casa. Tal era a importância do átrio, que a família o utilizava para trabalhar, comer e dormir, embora com o tempo pequenos cômodos, *alae*, fossem dispostos em ambos os lados do átrio, que serviam de dormitórios e despensa.

As salas eram aquecidas com estufas portáteis de bronze ou com braseiros fixos, embora o frio parecesse ser a tendência dominante no inverno. Com relação à iluminação, os romanos usavam velas, candelas, feitas de cera ou sebo, e lamparinas

⁵ DUNBabin, K.M.D.: "Triclinium and Stibadium, en Dining in a Classical Context", (W.J. Slater ed.), The University of Michigan Press, Ann Arbor, 1991, p. 125, afirma que mesmo nos últimos séculos do Império, o triclínio continuou a ser utilizado, tanto no seu uso público como privado, como sala de jantar.

⁶ CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio*, trad. esp., ed. Temas de Hoy, Madrid, 2001, p. 45: "A *domus* é composta por salas de proporções fixas, planejadas para um uso específico, alinhadas uma após a outra seguindo uma ordem invariável: *fauces*, *atrium*, *alae*, *triclinium*, *tablinum* y *peristilum*".

⁷ GREENOUGH, J.B.: "The Fauces of the Roman House", en *Harvard Studies in Classical Philology* , 1, 1890, pp. 2 ss.

⁸ Vitrubio, *Los diez libros de Arquitectura*, cit., 6.3.1-2: "Devem distinguir-se cinco classes diferentes de átrios, cujos nomes respondem precisamente à sua aparência: «toscano», «coríntio», «tetrastilo», «displuviado» e «abobadado». Os átrios toscanos são aqueles em que as vigas, que atravessam a largura do átrio, têm alguns suportes suspensos e algumas vigas (que sustentam os canais para coletar a água) que dos ângulos das paredes terminam nos ângulos das vigas que atravessam o átrio; por meio de escoras forma-se um declive para que a água corra em direção ao complúvio, situado no meio da cobertura do átrio. Nos átrios chamados coríntios, coloque as vigas e o complúvio da mesma forma que no átrio toscano, mas separe as vigas das paredes e apoie-as em algumas colunas que cercarão o espaço que fica descoberto. Os átrios tetrastilos oferecem grande solidez, pois possuem colunas angulares sob as vigas que os sustentam, portanto não devem suportar grandes pressões ou carregar pontos pendentes. Átrios displuviados são aqueles com as vigas dos canais de tal forma que suportam a superfície da abertura do telhado e impedem o derramamento de água (já que não possuem beirais que despejam água no complúvio). No inverno, eles oferecem uma grande vantagem porque, quando seus complúvios são elevados, permitem que a luz penetre nos triclinios; mas apresentam um grande inconveniente devido aos seus reparos frequentes, pois possuem canais por onde escoa a água da chuva ao redor das paredes; Às vezes, tais canais não conseguem escoar rapidamente toda a água que recebem, então a água transborda, inundando tudo, causando sérios danos tanto à madeira quanto às paredes dessas construções. Utilizam-se átrios abobadados onde a abertura não é muito ampla e no topo do seu caixilho existe a possibilidade de habilitar cômodos amplos".

⁹ NACK, E.-WÄGNER W.: *Roma*, trad. esp., ed. Labor, Barcelona, 1960, p. 148, com a representação gráfica da planta de uma casa romana, certamente ilustrativa.

de óleo, *lucernae*, mas elas forneciam pouca iluminação, então muitas *lucernae* tinham que ser usadas se você quisesse iluminar uma sala com claridade suficiente.

O tablino¹⁰, aberto no átrio, eixo central da casa e centro da vida familiar, era o local destinado a guardar os livros de contabilidade, os arquivos da família, bem como o altar dedicado aos deuses penates, e geralmente dava para um extenso pátio atrás da *domus*.

Por fim, o piso, *pavimentum*¹¹, foi decorado com mosaicos que conferiam beleza e solidez à casa, e as paredes foram enfeitadas com pinturas ou cortinas, *velae*, presentes nas aberturas das portas da casa.

É fato que esta ordenação permitia uma perfeita organização das atividades programadas pelo *dominus* ou páter-famílias (*paterfamilias*), que devia exercer a sua autoridade dentro das paredes da *domus*. Exemplo disso é o *consilium domesticum*, tribunal de família não isento de controvérsias quanto à sua constituição e funções, mas que serviu decisivamente em certos conflitos que afetavam o conjunto familiar, e que serviu para preservar a honra, valor fundamental no âmbito da família romana. Quanto ao *consilium domesticum*, também conhecido como *iudicium domesticum*, não há unanimidade na doutrina ao avaliar a existência de um tribunal de família, ou se era realmente um órgão consultivo, um instrumento a serviço da família, mas para consumo interno, que não tinha os poderes de um tribunal.

Este tribunal de família funcionava dentro da *domus* e era um mecanismo de direito processual que poderia ajudar a configurar o poder disciplinar a serviço do páter-famílias (*paterfamilias*), regulamentando o direito de vida e morte que tinha sobre os membros do grupo familiar sujeito a seus poderes, e ordenando-o dentro do sistema jurídico romano.

Em outras palavras, o *consilium domesticum* bem poderia ser o canal jurídico, com funções jurisdicionais¹², que limitava e ordenava a *vitae necisque potestas*¹³ do páter-famílias (*paterfamilias*), ou apenas um órgão interno da família com caráter consultivo,

¹⁰ GRIMAL, P.: *La civilización romana*, trad. esp., ed. Paidós, Barcelona, 1999, p. 242: “O seu nome talvez indique que na sua origem não era mais do que um barraco feito de tábuas de madeira (*tablinum*, evidentemente, deriva de *tábla*, mesa), mas nos tempos clássicos se manteve a memória do tempo em que o *tablinum* era o quarto do senhor e da dona da casa”.

¹¹ FERRARA, D.-DE CAROLIS, E.- ESPOSITO, F.: “Riflessioni sul sestile *pavimentum* del triclinio della Casa dell'Efebo a Pompei”, en *Rivista di Studi Pompeiani*, 2017, pp. 17 ss., de especial interesse conhecer o interior da casa de um empresário pompeiano com uma visa social intensa, portanto preocupado com a decoração da sua casa, incluindo pavimentos, de forma a receber devidamente os seus concidadãos.

¹² Em favor desta tese propensa a valor judicial: GEIB, G.: *Geschichte des römische Criminalprozess*, Buch. Weichmann, Leipzig, 1842, p. 82; ZUMPT, A. W.: *Das Criminalrecht des römische Republik* I, ed. Salzwasser, Berlín, 1865, p. 356; BONFANTE, P., *Corso di diritto romano* I, ed. A. Sampaolesi, Roma, 1925, pp. 74 ss.; DÜLL, R.: “*Iudicium domesticum, abdicatio und apocryxis*”, en *ZSS* 63, 1943, pp. 55 ss.; WESENER, G.: s.v. “*Iudicium domesticum*”, en *REPW* 9, Stuttgart, 1962, p. 373.

¹³ Vid. al respecto, SACHERS, E.: s.v. “*Potestas patria*”, en *REPW* 43, Munich, 1953, col. 1046 ss.; YARON, R.: “*Vita Necisque Potestas*”, en *Tijdschrift voor Rechtsgeschiedenis* 30, 1962, p. 243: “*Vita necisque potestas (vnp)* has been aptly described as the core (Kernstück) of *patria potestas*, denoting the widest extent of the power enjoyed by the *paterfamilias*”, destacando a seguir a unanimidade dos historiadores ao tratar da questão da *vita necisque potestas* independentemente das diferenças quanto ao tempo de seu desaparecimento.

um conselho de família não vinculante em suas decisões a respeito dos membros do núcleo familiar¹⁴, que se realizava dentro de casa.

Assim, a *domus* parece ultrapassar os limites da esfera privada para a esfera pública, e embora não acreditemos, segundo as fontes de que dispomos, que o *iudicium* ou *consilium domesticum* represente um órgão jurisdicional paralelo à justiça pública romana, apostando no caráter consultivo deste conselho de família, a relevância da *domus* como centro de excelência doméstica é endossada com as possibilidades que poderiam acontecer dentro dela.

Por outro lado, podemos levar em consideração a importância da *domus*, já desde o direito arcaico, como prova inegável do comportamento das matronas romanas. O caso de Lucrécia¹⁵, mulher casta, símbolo virtuoso e exemplo para as mulheres romanas, violada por Sexto Tarquínio, filho do último rei etrusco¹⁶, ocorre, independentemente das suas luzes e sombras, como convém a um episódio mítico¹⁷, na casa conjugal de Lucrécia, quando Sexto, depois de ter verificado em ocasião anterior o pudor e a castidade de Lucrécia por ficar sempre em casa, na *domus*, fiando lá com a única companhia de seus escravos, trama um plano para ter acesso a ela. Em sua visita, ele a engana a respeito de seus motivos, indicando que precisa descansar para continuar sua jornada, e ela gentilmente oferece a ele o jantar e a chance de dormir naquela noite em sua casa para poder descansar adequadamente antes de iniciar a viagem de volta, como convém a uma amiga e parente de seu marido.

A princípio¹⁸, quando Sexto entrou no quarto armado com uma espada, quis fazer Lucrécia acreditar que se casaria com ela se ela se curvasse a ele. Mas então ele mudou de ideia e, quando ela o recusou, ele ameaçou matá-la e colocar uma escrava morta e nua ao lado dela¹⁹, para que mais tarde pudesse justificar que havia vingado a desonra

¹⁴ GUARINO, A.: *Diritto Privato Romano*, 12^a ed., ed. Jovene, Nápoles, 2001, p. 533: “Che il *paterfamilias* non avesse autonomia di decisione e dovesse sottoporre le questioni da risolvere (e in particolare le decisioni punitive da prendere) ad un *iudicium domesticum* composto sotto la sua presidenza dai sottoposti più autorevoli, è una leggenda che le fonti attribuiscono ai più antichi tempi, ma che la critica storica ha ormai convincentemente sfatato... La verità è solo che il costume sociale, altamente civile, dei Romani tratteneva sin dai più antichi tempi i *patres familiarum* dal valersi effettivamente e drasticamente delle loro facoltà e li induceva altresì, con ogni probabilità, a consultarsi con i loro familiari: costume sociale ma non costume giuridico e perciò vincolante”.

¹⁵ De cuya veracidad da cuenta GUARINO, A.: *Il dossier di Lucrezia*, en *Pagine di diritto romano*, IV, ed. Jovene, Nápoles, 1994, p. 216, en donde señala: “Il carattere eroico, che essi tentano in ogni modo di assegnare a Lucrezia, è contraddetto dalla debolezza di lei nella notte della seduzione. Ben altrimenti, ripeto, avrebbe agito in quella notte una Lucrezia immaginaria, l'eroica Lucrezia del giorno dopo. Si rivela, dunque, se non vado errato, il nucleo di verità storica della narrazione famosa”.

¹⁶ CENERINI, F.: *La donna romana*, ed. Il molino, Bolonia, 2009, p. 28: “Il figlio del re, Sesto Tarquinio, viene preso dal desiderio (*mala libido*) di violentare Lucrezia, eccitato dalla sua belleza e dalla sua *spectata castitas* (comprovata moralità)”.

¹⁷ Cujo relato nos oferece Lívio, I. 58. 1-6, onde fala do crime cometido mas com uma requintada oratória que procura respeitar ao máximo Lucrécia na sua dor, com uma falta de eloquência que não é própria de Lívio¹⁷, mas do terrível acontecimento que teve de narrar.

¹⁸ DONALDSON, I.: *The Rapes of Lucretia: A Myth and its Transformations*, Oxford University Press, Oxford, 1982, p. 4: “At first he attempted to seduce the startled Lucretia by promising that he would marry her and make her his queen; then he threatened her with death if she did not let him have this way. Finding her adamant, Tarquin then tried another tactic”.

¹⁹ Como parente de Colatino, Sexto Tarquínio poderia ter alegado justificativa legal para tal assassinato; vid. WATSON, A.: *Rome of the XII Tables: Persons and Property*, Princeton University Press, Nueva Jersey, 1975, p. 36. Além disso, a relação sexual entre uma mulher casada e um escravo era considerada especialmente hedionda,

da família ao encontrá-la em flagrante adultério. É fato que a possibilidade de acabar com a vida de quem é apanhado em adultério não correspondia de todo a Tarquínio, mas sim ao páter-famílias em virtude do *ius vitae et necis* ou, neste caso concreto, ao seu marido²⁰, sabendo também que este tipos de crime foi fundamentado perante o *iudicium domesticum*, como acabamos de ver.

Naquela época, o adultério não era considerado um crime público, como viria a incluir a legislação do imperador Augusto, ao convertê-lo, através da *lex Iulia de adulteriis coercendis*²¹, em *crimen publicum*, suscetível de ser processado perante um tribunal popular que não permitirá que a desonra seja escondida dentro da própria família, expondo a prática de um crime de adultério a toda a sociedade romana.

Porém, diante de tal possibilidade, sabendo que a honra de sua família seria maculada apesar de sua inabalável virtude, a vontade de Lucrécia foi quebrada²², para depois ser estuprada por Sexto em sua própria casa, um acontecimento terrível que destruirá a vida imaculada que Lucrécia levara até agora, despojando-a de sua honra e, portanto, de sua própria família.

O paradoxo é que para defender sua honra ela terá que se submeter ao seu estuprador para depois poder contar a agressão sexual sofrida em sua própria *domus*, algo realmente inédito porque a casa romana era entendida como um refúgio ideal para as mulheres, já que a vida se fazia dentro de casa, a salvo de olhares indiscretos²³, e as matronas romanas podiam realizar diversas atividades sempre com o aconchego do lar familiar, que era também o lugar destinado às mulheres como consequência do regime patriarcal romano da época.

como observa POMEROY, S. B.: *Goddesses, Whores, Wives and Slaves: Women in Classical Antiquity*, Random House, Nueva York, 1975, pp. 160-161.

²⁰Desde a época de Rômulo, uma lei regulamentava a situação da mulher adúltera, declarando que a mulher que cometesse adultério poderia ser punida com a morte, sendo o marido a pessoa competente para julgá-la e condená-la em processo familiar com parentes. Esta lei é indicada por Dionisio de Halicarnaso, 2. 25. 1-2.

²¹Vid. sobre a legislação de Augusto: VOLTERRA, E.: “In tema di accusatio adulterii”, en *Studi Bonfante*, 2, Milán, 1930, p. 109 ss., agora en *Scritti giuridici* 1, Nápoles, 1991, p. 313 ss.; DAUBE, D.: “The accuser under the Lex Iulia de Adulteriis”, en *Salonica Congress of Byzantine Studies*, Atenas, 1955, p. 8 ss., agora en *Collected Studies in Roman Law*, 1, Frankfurt, 1991, p. 561 ss.; RABELLO, A.M.: “Il ius occidendi iure patris della lex Iulia de adulteriis coercendis e la vitae necisque potestas del paterfamilias”, en *Atti Sem. Rom. Intern.*, Perugia, 1972, p. 228 ss.; ALBANESE, B.: *Vita necisque potestas paterna e lex Iulia de adulteriis coercendis*, en *Studi Mussotto*, 2, Palermo, 1980, p. 5 ss., agora en *Scritti*, 1, Palermo, 1991, p. 1487 ss.; RUSSO RUGGERI, C.: “Qualche osservazione in tema di ius occidendi ex lege Iulia de adulteriis coercendis”, en *BIDR*, 92-93, 1989-1990, p. 93 ss.; LAMBERTINI, R.: “Ancora sui leggitimi a uccidere iure patris ex lege Iulia de adulteriis”, en *SDHI*, 58, 1992, p. 362 ss.; RIZZELLI, G.: *Lex Iulia. Studi sulla disciplina di adulterium, lenocinium, stuprum*, ed. Grifo, Lecce, 1997, *passim*; SPAGNUOLO VIGORITA, T.: “La data della lex Iulia de adulteriis”, en *Iuris Vincula, Studi Talamanca*, 8, Nápoles, 2001, p. 81 ss.; SANNA, M.V.: “Matrimonium iniustum, accusatio iure viri et patris e ius occidendi”, en *AUPA*, 54, 2010-2011, p. 203 ss.; id., *Matrimonio e altre situazioni matrimoniali nel diritto romano classico. Matrimonium iustum-matrimonium iniustum*, ed. Jovene, Nápoles, 2012, p. 93 y ss.; TORRENT, A.: “Derecho penal matrimonial romano y poena capitís en la represión del adulterium”, en *RIDROM*, outubro de 2016, pp. 242 ss.

²²O consentimento de Lucrécia, obtido por meio de intimidação ou força moral para atingir o fim, pode ser tomado como antecedente da *actio quod metus causa*, ação pretoriana instituída por volta do ano 80 a.C. pelo pretor Otávio -daí o nome fórmula otaviana- para proteger a vítima de um ato de violência ou *metus*, dirigido contra o autor de tal violência ou medo; CALORE, E.: ‘*Actio quod metus causa*. Tutela della vittima e azione in rem scripta, ed. Giuffré, Milán, 2011, *passim*.

²³ CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio*, cit., p. 45: “A *domus*, que apresenta uma parede cega e sólida para a rua, abre todas as suas aberturas para os pátios interiores”.

O final dramático nos conta como Lucrécia, convencida da necessidade de começar a reparar a honra da família, na sua própria pessoa e num momento de desespero perante a honra perdida, cravou uma faca em seu coração que acabou com sua vida, mas restaurou seu bem mais precioso, a honra²⁴. A *domus* está segura, a casa como espaço físico que se ultrapassou, assim como o pudor e a honra da ilustre matrona. A sua morte servirá de exemplo para as gerações femininas seguintes, que devem mostrar um comportamento irrepreensível na *domus* e fora dela, como a casta e pudica Lucrécia.

Talvez, se a *domus* não fosse constituída por cômodos de proporções fixas, planejados para um determinado uso, nem alinhados um após o outro de forma invariável, e fosse um espaço físico mutável, ou pelo menos não imaginável pelo agressor tendo um divisão diferente, teria servido como elemento defensivo para Lucrécia, embora seja uma especulação que evidentemente não encontra respaldo nas fontes, nem serve para proteger nosso famoso protagonista, já que na lei mais arcaica as dimensões e proporções das casas itálicas não são conhecidas com tanta exatidão²⁵.

Nesta Roma tão diversa, que reunia os mais grandiosos conjuntos monumentais e edifícios gigantescos onde se reuniam multidões, os indivíduos não viviam apenas em *domus*, casas típicas de disposição axial sempre abertas a um espaço interior, que refletia fielmente as exigências e a vida familiar das populações italianas, imitando plenamente a cultura grega, mas é fato que quem gozou de tal privilégio, ainda assim, consideravam-se merecedores de melhoramentos na casa, quase à altura do seu status sem interrupção, identificando de certa forma a imagem da casa, *domus*, com a posição na rígida pirâmide social romana.

Ou seja, os privilegiados que possuíam uma habitação unifamiliar, casa de proporções que evidenciavam a posição distinta de seus proprietários, podiam vangloriar-se de seu status com a contínua publicidade de sua casa própria, enquanto outros, talvez novos cidadãos ou *patres conscripti*, senadores que não provinham de uma oligarquia familiar secular, tinham que se apresentar aos seus concidadãos com amostras externamente visíveis de sua posição adquirida, exibicionismo que foi objeto de ridículo pela literatura que preferia a nobreza da história e do direito romano arcaico.

A casa de um cidadão pertencente às elites cidadãs ou à oligarquia romana, na época de Cícero, estava preparada para receber os seus muitos clientes todas as manhãs²⁶.

²⁴ PAVÓN, P.: “Valerio Máximo y la asimetría sexual en la severidad del castigo”, em *Latomus* 67, 3, 2008, p. 691: “O excesso de zelo na preservação da honra familiar está amparado em antigas leis e costumes e recai sempre sobre a parte mais fraca, a mulher”, onde considera que a pena por suspeita de ato desonroso cometido por mulher foi sempre excessiva, mas necessária de acordo com a mentalidade romana da época para preservar a honra da mulher junto com a do pai, a do marido, a de sua família e a de sua comunidade”.

²⁵ GRIMAL, P.: “*La civilización romana*, cit., p. 243: “Assim era a casa clássica. Hoje parece comprovado que originalmente não era uma casa de cidade, mas uma habitação camponesa, e que sua evolução consistiu em se adaptar gradualmente às condições urbanas. Admite-se que o átrio, com o seu tanque central, deriva do pátio interior que encontramos nas *villae rusticae*. Esta teoria parece ser ilustrada e demonstrada pelas descobertas do Fórum Romano, onde, de fato, foram descobertos vestígios de casas de pedra na antiga necrópole vizinha ao templo de Antonino e Faustina, em que a sala, uma simples cabana retangular, é precedida por um pátio. Mas é provável, ao mesmo tempo, que essa evolução não tenha sido tão simples como às vezes se pensa. Outras influências puderam mediar para dar ao átrio as funções que —como vimos— tem e a aparência que era conhecido nos tempos clássicos”.

²⁶ Cic. *De officiis* 1, 121: *Quod si una tantum adhibendum est diligens, ut homines in hospitium aut in convivium honestum accipientur et in hospitis tum aut in convivio domus eadem liberalitas et largitas sit, tum quidem est ea quaedam hospitalitas in*

Assim, desde o amanhecer, as portas voltadas para a rua foram abertas e o acesso foi liberado para a saudação matinal. Todas as cerimônias ocorriam no átrio, uma sala de amplas dimensões, muitas vezes sem *impluvium*²⁷, e onde o *compluvium* era pequeno ou inexistente.

A evolução da *domus* é forçada pelas exigências da vida social cotidiana impostas por um enorme átrio, e os diferentes quartos multiplicam-se com o crescimento econômico das famílias abastadas²⁸, enquanto os detentores de pouco patrimônio não precisam de tais facilidades, pois serão eles que serão obrigados a fazer visitas patronais, já que ninguém virá visitá-los.

Surge assim um novo modelo de *domus* mista, fechada para o interior, a imitar o exemplo das casas gentias rurais, mas por outro lado expande-se nas partes que se abrem para o exterior. Estamos diante da construção de habitações luxuosas que são muito raras em Roma²⁹, já que o espaço necessário não é rentável de forma alguma e o uso urbano tem um *modus operandi* claro para no futuro obter um grande retorno econômico sobre o solo urbano.

As fontes arqueológicas, especialmente as relacionadas com as escavações de Pompeia³⁰, Herculano e mesmo de Óstia³¹, mudaram recentemente a perspectiva construtiva dos romanos. Embora a casa clássica com o seu átrio tenha sido durante muito tempo a habitação romana por excelência, como acabamos de ver, logo

domo civis, quae tum etiam Gracis hospitibus vis est, no sentido de que se deve ter diligência em alguma coisa, é precisamente ao receber as pessoas respeitosamente em casa ou num banquete, pois nesse momento deve haver a mesma generosidade e espaço para hóspedes e convidados da casa, o que é uma espécie de hospitalidade cidadã, apreciada também pelos hóspedes gregos.

²⁷ DE WITT, N.W.: “The Primitive Roman Household”, en *The Classical Journal*, 15, 4, 1920, p. 220: “Touching the Roman impluvium, few will be content to believe that it existed merely as an inlet for the rain, hardly a desirable thing”, observando que poucos se contentarão em acreditar que existiu simplesmente como uma entrada de chuva.

²⁸ Vitrubio, *Los diez libros de Arquitectura*, cit., 6.5.1, p. 76: “Após definir a orientação mais adequada, toda a atenção deve ser dada aos edifícios privados, às diferentes regras que devem ser observadas para localizar os quartos privados e exclusivos da família e, por outro lado, as salas que também serão comuns para visitas. Nos quartos privados, é permitida somente a entrada de convidados, não todo mundo, como quartos, triclinios, banheiros e outros quartos que tenham finalidade semelhante. Chamam-se salas comuns às quais qualquer pessoa da vila tem acesso, por direito próprio, e mesmo sem ser convidado, como vestíbulos, átrios, peristilos e outras salas cuja utilização e finalidade sejam semelhantes”.

²⁹ Esse tipo de construção era característico das fazendas rurais, as quais tinham um alto retorno econômico e não invejavam em nada a vida na cidade, usufruindo das margens econômicas geradas pela exploração das grandes propriedades de que dispunham; vid. al respecto, CAPOGROSSI COLOGNESI, L.: *L'agricoltura romana. Guida storica e critica*, ed. Laterza, Roma-Bari, 1982, *passim*; A. DI PORTO, “L'impresa agricola nel periodo imprenditoriale”, en CERAMI, P.- DI PORTO, A.- PETRUCCI, A.: *Diritto commerciale romano. Profilo storico* 2, ed. Giappichelli, Turín, 2004, pp. 301 ss.

³⁰ BEARD, M.: *Pompeya. Historia y leyenda de una ciudad romana*, trad. esp., ed. Crítica, Barcelona, 2008, *passim*, refere claramente que Pompeia era uma cidade cheia de surpresas, com informações muito valiosas sobre a realidade imobiliária no mundo romano, sintetizando na p. 85 a possível situação residencial de um habitante pompeiano: “É fato que as famílias particularmente ricas tinham muito espaço em suas grandes mansões e palácios: quartos privados e silenciosos, jardins sombreados, salas de jantar espetaculares e até banheiros privativos. Embora não pertencessem a essa classe, outras pessoas viviam confortavelmente em casas de seis cômodos. À medida que descemos na escala de riqueza, muitos moradores da cidade viviam em um único cômodo acima do negócio que dirigiam, loja, taverna ou oficina, sem água corrente e, muitas vezes, sem meios de aquecimento ou cozinha, exceto talvez uma pequena fogueira (que representaria um sério risco de incêndio). A acomodação apertada para uma pessoa é um tipo de moradia que forneceria pouco mais do que um quarto escasso para uma família de três ou quatro pessoas”.

³¹ CALZA, G.: *Scavi di Ostia*, vol.1, *Topografia Generale*, Libreria dello Stato, Roma, 1953; J. E. PACKER, *The insulae of Imperial Ostiae*, en *MAAR* 31, 1971, pp. 65-71.

começaram a ser construídos edifícios com divisões de todas as tipologias e condições, que logo assumiram o papel arquitetônico do ambiente urbano, as *ínsulas*, deixando a *domus*, que exigia uma área considerável e também poderia acomodar apenas uma família, em total regressão, a que se soma o desempenho econômico infinitamente superior.

II. ÍNSULA³².

O outro tipo de edificação, popular e muito difundido, é a *ínsula*, destinada principalmente ao aluguel de quartos para inquilinos de diferentes classes sociais, criada por volta do século IV a.C.³³, dada a crescente necessidade de abrigar uma população cada vez maior, que só podia ser acomodada verticalmente, uma vez que a “*civitas*” se encontrava confinada aos limites impostos pelas suas muralhas, o que impedia a expansão do limite edificável correspondente ao aumento significativo da sua população.

Roma recebeu um fluxo constante e ininterrupto de emigração do campo para a cidade, e parece ser o principal motivo para a criação desses blocos de construção³⁴, embora alguns aludam ao clientelismo que acabamos de referir como uma das razões para a criação destes novos modelos de edifícios múltiplos³⁵.

O desconhecimento do arcaico direito romano dessas estruturas habitacionais que surgem da demanda de bairro que lota Roma com sua expansão territorial, representa um desafio ao direito romano clássico, que não pode recorrer aos *mores maiorum* ou à

³² STOREY, G.R.: “The Meaning of “Insula” in Roman Residential Terminology”, em *Memoirs of the American Academy in Rome* 49, 2004, pp. 54-55: “The meaning of this term is, unfortunately, not as clear and straightforward as these entries suggest. I argue that we can envision four main categories of architectural correlates for this term in Roman antiquity... The four ambiguous types are as follows: (1) *insula* as a street block... (2) *insula* as a freestanding building separated from other buildings by spaces on its four sides, with no indication of whether the feature takes up an entire city block or merely a portion of it.... (3)) *insula* as equivalent to an independent unit within the structural fabric of some other edifice... (4)) *insula* as a funerary structure”.

³³ CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio*, cit., p. 46. No entanto, GRIMAL, P.: *La civilización romana*, cit., p. 241, sugere uma data posterior: “Também muito em breve —talvez a partir do século II a.C.— casas de habitação muito diferentes começaram a ser construídas, que logo se tornaram as mais numerosas e que foram designadas desde os tempos antigos com o nome de *ínsula* (ilha)”.

³⁴ Ibid. id., *La civilización romana*, cit., p. 248: “A origem das *ínsulas* permanece obscura para nós. É possível que este tipo de habitação tenha sido importado do Oriente, talvez da Síria, mas é necessário recorrer a esta hipótese? A mesma tendência que levou a casa romana a abrir-se para fora e a suprimir os átrios, poderia muito bem ter atuado aqui. Uma *ínsula* é outra coisa senão a parte frontal de uma *domus*, com suas lojas, seus andares independentes e amputada de todas as partes anexas? Solução arquitetônica imposta pela estreiteza do terreno a construir, poderia muito bem ter sido criada pelos mesmos arquitetos romanos para resolver os problemas colocados pelo desenvolvimento da cidade”.

³⁵ D. 9.3.5.1, Ulpianus 23 *ad ed.*: *Si quis gratuitas habitationes dederit libertis et clientibus vel suis, vel uxoris, ipsum eorum nomine teneri ..*, refere-se à prática dos senhores que ofereciam gratuitamente quartos aos seus clientes e libertos, mas não parece constituir o núcleo central da criação de *ínsulae*; vid., FRIER, B.W.: *Landlords and Tenants in imperial Rome*, Princeton University Press, Princeton, 1943, p. 58, n. 5: “The origin of urban leasehold should not be sought in clientelism, but rather in the growth of a free urban economy; there is no sign that urban tenants were ever regarded as clients of their landlords, and such isolated testimonies as Milo’s hire of quarters for his gangs (Cic. Mil. 64)”.

legislação decenviral para fazer face a esta nova exigência, sobretudo no novo arrendamento habitacional do final da era republicana³⁶.

Os costumes dos antepassados, *mores maiorum*, enquanto fonte representativa do direito antigo juntamente com a Lei das XII Tábuas, legislação decenviral estimada como irrefutável nos primeiros séculos da sua existência, foram largamente ultrapassados como normas pelas circunstâncias populacionais do novo *civitas*, superada pela realidade dos índices demográficos e pela presença de cidadãos, estrangeiros e escravos que exigiam uma nova regulamentação, moderna, realista e cada vez mais especializada para poder conter a partir do direito romano o novo regime jurídico da habitação romana.

Claro que as “*domus*” continuam a existir, e não só sob o regime de propriedade, que era o seu regime natural, identificando o *dominium* e o direito de propriedade com o mesmo termo³⁷, mas agora são frequentes os arrendatários de elevado status econômico e social que optam pelo arrendamento, a “*locatio conductio rei*”, arrendamento de coisas móveis ou imóveis³⁸, neste caso específico como arrendamento urbano de imóveis, já que sua permanência na cidade será breve, determinada por suas atividades diplomáticas, comerciais ou outras que tornem necessária sua presença física, mas em caráter temporário³⁹, mas esse tipo de inquilino não causa problemas sociais que exijam soluções imediatas.

De fato, não será frequente um inquilino desta natureza subarrendar uma parte da casa que tenha sido arrendada pelo locador, senhorio, que a oferecerá com todas as comodidades, incluso mobília, conhecendo a ilustre excelência de seu inquilino, o que significaria o pronto pagamento do contrato firmado.

O inquilino que na verdade é um problema social é aquele com poucos recursos econômicos⁴⁰, um inquilino que se multiplica dia a dia nas Urbs e que se torna um grande número, com muitas dificuldades para pagar o aluguel⁴¹, o que significa origem

³⁶ CARANDINI, A.: “Domus e insulae sulla pendice settentrionale del Palatino”, en *Bullettino della Commissione Archeologica Comunale di Roma*, 91, 2, 1986, pp. 263 ss., em que se refere às *domus* e *insulae* republicanas e à era Júlio-Claudiana.

³⁷ STOREY, G.R.: “The Meaning of “Insula” in Roman Residential Terminology”, cit., p. 50: “Despite these apparent anomalies, the referent for the term *domus* most frequently seems to be an abode for a single residential unit (usually a family and its co-residents), of the character what we would call a “private house”. A reasonable translation for the term is a “townhouse” or “mansión”. *Domus*, in most contexts, is conceptually well understood from its representation in the archaeology of Roman urban contexts, especially the Vesuvian cities”.

³⁸ ARÉVALO CABALLERO, W.: “La locatio-conductio urbana: peculiaridades”, en *Fundamentos Romanísticos del derecho contemporáneo*, ed. BOE, Madrid, 2021, Tomo 7, p. 1007, recorda o objeto do arrendamento urbano, “em que uma pessoa põe à disposição de outra uma *domus*, uma vila, um edifício (ínsula) ou um apartamento (*cenaculum*) para seu uso e gozo mediante um preço — *merces*. Embora se analise apenas o contrato habitacional, deve-se observar que também foram considerados arrendamentos urbanos os celebrados para estabelecimentos comerciais, termas, armazéns e currais anexos às habitações”.

³⁹ Alguns exemplos notáveis apresentam Cícero primeiro, quando ele teve que alugar temporariamente uma casa para si e sua família depois que Clólio destruiu sua casa no Palatino: *Cic. Q. Fr.* 2.3.7; e o caso do procônsul L. Calpúrnio Pisão, que teve que alugar uma casa às pressas após seu vergonhoso retorno da província pela qual era responsável: *Cic. Pis.* 61.

⁴⁰ Que poderia alugar uma casa mais decente fora da cidade, mas por trabalho ou outros motivos é obrigado a residir em Roma, com os problemas que isso acarreta. Assim, Juvenal, 223-225, aponta que pelo preço de uma casa confortável em outro lugar, em Roma você só consegue o suficiente para alugar um casebre por um ano: “*Si potes avelli circensibus, optima Sorae aut Fabrateriae domus aut Frusinone paratur quanti nunc tenebras unum conducis in annum*”.

⁴¹ Marc. 7.92, onde percebe-se que apesar da fama alcançada, continuou tendo problemas para pagar o aluguel.

de muitos conflitos: vizinhos, pela falta de conforto residencial, ruídos⁴², odores, atritos de convivência, com seu inquilino, por quebra do contrato de locação estabelecido ou falta de cuidado com o espaço locado, e com o entorno cidadão, pela falta de conscientização de cuidado coletivo na conservação dos elementos comuns da ínsula⁴³ e do espaço urbano localizado na periferia da mesma.

Além disso, nem todos os inquilinos residiam no imóvel nas mesmas condições. O térreo, por exemplo, destinava-se geralmente à habitação individual que dispunha de comodidades e serviços inexistentes nos outros apartamentos. Na realidade, foi assimilado na sua concepção a uma “*domus*”⁴⁴, e nada tinha a ver com o resto da ínsula ou com os apartamentos situados nos andares superiores⁴⁵, os chamados “*coenacula*”. Assim, poderia ter um pátio, e até um jardim interior com acesso à rua, e é aí que se encontra outro dos modelos de habitação, a casa-negócio, onde se situavam as “tabernas”⁴⁶. Dedicadas a atividades comerciais de diversa índole, como loja de comerciante, oficina de artesão ou balcão dedicado à revenda, as tabernas serviam também de habitação aos que as exploravam comercialmente.

A taberna, enquanto modelo de habitação destinada majoritariamente a uso público e em parte privado, tinha degraus ou uma escada móvel de madeira⁴⁷, que permitia o acesso a um cortiço utilizado como quarto privado, tanto para o comerciante principal como para todos os seus trabalhadores. Uma habitação mínima, para cozinhar, comer e dormir numa promiscuidade semelhante à dos inquilinos dos cenáculos dos pisos superiores, sempre em piores condições.

Ou seja, no nível inferior de cada ínsula, na sua base, podem ser encontradas duas categorias diferentes de habitação para arrendamento: A *domus* como habitação com certas comodidades destinada a inquilinos com potencial, pertencentes a um elevado status social, e as tabernas, arquétipos absolutamente díspares que se encontraram por diversas vezes contíguas a terrenos urbanos, com as mesmas regras de distribuição da propriedade horizontal e na aparência externa das habitações.

⁴² NACK E. - WÄGNER, W.: *Roma*, cit., p. 498: “Roma era uma cidade extremamente barulhenta”.

⁴³ Lívio, *Ab urbe condita*, 21.62, enumera os prodígios que no inverno de 218-217 a.C. anunciam a ofensiva de Aníbal, e entre eles menciona uma ínsula, junto ao fórum *boarium*, em que um boi, fugindo do mercado, subiu as escadas até o terceiro andar e depois mergulhou no vazio em meio aos gritos e ao medo dos moradores.

⁴⁴ Cicerón, *Pro Caelio*, 7.17, percebe que Célio pagava por sua casa, no tempo de César, um aluguel anual de 30.000 sestércios, uma quantia bastante considerável para a época.

⁴⁵ CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio*, cit., p. 41: “Para um latinista, a *domus* — palavra cuja etimologia evoca a ideia de domínio hereditário — é a casa particular em que vive única e exclusivamente a família do proprietário; e a ínsula — uma construção isolada, como o próprio nome indica — é a “casa de aluguel”, o edifício dividido em uma série de *coenacula* ou apartamentos, cada um dos quais abriga um único inquilino ou uma família de inquilinos”.

⁴⁶ HOLLERAN, C.: “Finding Commerce: The taberna and the identification of Roman Commercial Space”, en *Papers of the British School at Rome* 85, 2017, p. 144, onde explica o termo “taberna”, que se refere a espaços que obedecem a uma determinada forma arquitetônica, referindo que estas estruturas têm normalmente quartos no térreo que abrem diretamente para a rua, às vezes com uma varanda ou arcada. Além disso, as amplas entradas são pontuadas por portas caneladas projetadas para acomodar persianas, e algumas tabernas têm quartos adicionais nos fundos ou mezaninos acima, iluminados por janelas acima das entradas.

⁴⁷ CARCOPINO, J.: *La vida cotidiana en Roma en el apogeo del Imperio*, cit., p. 50: “Segundo textos antigos, o proprietário, para exortar os devedores inadimplentes, limitou-se a retirar a escada de madeira que conduzia ao seu quarto e, assim, cortando-lhes as provisões, obrigou-os a capitular. Mas a expressão gráfica *percludere inquilinum*, “sitiar o inquilino” não se tornaria, entre os advogados, sinônimo de “obrigar o inquilino a pagar”, se a operação que evoca, e que só é inteligível no ambiente humilde da taberna, não tivesse sido comumente praticada na Roma imperial”.

Por outro lado, o plano ascendente de qualquer edifício era dividido em pequenos apartamentos, o cenáculo⁴⁸, sendo o cenáculo a representação gráfica mais identificada com a divisão horizontal daqueles tempos, que não devia consistir propriamente na divisão do edifício em imóveis de registro autônomos, pois dependia dos diferentes títulos de propriedade que existiam por ínsula, mas o que está claro é que essa distribuição em pequenas estruturas habitacionais visava obter um retorno frutífero do investimento realizado.

O apartamento modelo, como se diria hoje em dia em relação a essas habitações, não inspiraria realmente nenhum futuro inquilino, se não fosse a necessidade econômica de encontrar um lugar para se abrigar, levando em conta as graves deficiências arquitetônicas que foram apreciadas de todos os pontos de vista⁴⁹, uma vez que tinham um espaço muito reduzido, faltava água corrente, não era possível cozinhar, nem era permitido o uso de fogões ou outros elementos para aquecer a casa devido ao risco de incêndios na propriedade, já que os materiais de construção, madeira e tijolo seco, eram facilmente inflamáveis e de baixíssima qualidade⁵⁰, com o risco estrutural que representava para a conservação dessas habitações, além de ter sido construída com a máxima leveza para não ultrapassar o peso da edificação no plano superior, que conferia maior fragilidade ao já escasso conjunto⁵¹.

Em maior abundância, os poucos confortos destes apartamentos diminuíram proporcionalmente à altura a que se situavam na ínsula, sendo os mais econômicos mas também incômodos os situados nos andares superiores, com grandes inconvenientes de odores, barulho, aperto, condições insalubres, causados tanto pela distância da rua, como pelas condições de habitabilidade do cenáculo locado.

Ainda assim, não podemos ignorar o risco que o senhorio corria, pois uma boa parte dos “habitantes” frequentemente não podia assumir o pagamento da renda que lhes correspondia,

Um claro testemunho da presença dessas habitações é oferecido por Ulpiano (livro XVIII, ad Sab.) em D. 7.1.13.8:

“Item si domus usus fructus legatus sit, meritoria illic facere fructuarius non debet nec per cenacula dividere domum: atquin locare potest, sed oportebit quasi domum locare. Nec balineum ibi faciendum est. Quod autem dicit meritoria non facturum ita accipe quae volgo devorsoria vel fullonica appellant. Ego quidem, et si balineum sit in domo usibus dominicis solitum vacare in intima parte domus vel inter diaetas amoenas, non recte nec ex boni viri arbitratu facturum, si id locare cooperit, ut publice lavet, non magis quam si domum ad stationem iumentorum locaverit, aut si stabulum quod erat “orat” domus iumentis et carruchis vacans, pistrino locaverit”.

⁴⁸ Cicerón, *De leg. agr.*, 2.96: *Roman cenaculis sublatam atque suspensam*.

⁴⁹ ROBINSON, O.: *Ancient Rome. City planning and administration*, ed. Routledge, London, 1992, pp. 33 ss., fala da construção de uma infinidade de imóveis urbanos com materiais sem a qualidade mínima exigida, mas que não implicavam em diminuição considerável da renda do proprietário em caso de desaparecimento sendo, portanto, utilizado regularmente.

⁵⁰ Vitrubio, *Los diez libros de Arquitectura*, cit. 2.9.2-3 p. 30-31, explica detalhadamente como deve ser a madeira para que resista na construção e não rache nas obras em que for utilizada.

⁵¹ BARTON, I.M.: *Roman Domestic Buildings*, University of Exeter Press, Chicago, 1996, pp. 14 ss.

O importante desse texto é que ele comenta, entre outras coisas, que se o usufruto de uma casa, uma *domus*, tivesse sido legado, o usufrutuário não deveria dividir a casa em pequenos apartamentos, ou seja, os cenáculos que costumavam ser usados para arrendamentos urbanos, nem fazer da casa habitação pública. No entanto, ele poderia alugá-lo, embora fosse melhor alugá-lo como uma casa, sem ter que ter banheiros também. Ele então explica que o significado de casa pública deve ser feito no sentido de pousadas ou lavanderias. E então Ulpiano expressa sua própria opinião, no sentido de que se a casa tivesse um banheiro destinado ao uso dos proprietários em alguma área interna da casa, ou em salas de recreação, não agiria corretamente, nem com o arbítrio de um *bonus viri*, se passasse a arrendá-lo para que nela possam se lavar publicamente, ou com outros usos públicos.

O habitual, em termos de arrendamento de ínsulas, era proceder da seguinte forma: Quer pela exploração direta do edifício pelo seu proprietário, com o consequente arrendamento direto com os seus inquilinos, embora este pudesse contratar um escravo, *insularius*⁵², para gerir o negócio, quer nomear um “*procurator insulae*” como administrador do edifício, e assim descansar das tediosas negociações, ou arrendar todo o imóvel a um inquilino que é quem sublocaria as diferentes unidades habitacionais da urbanização por ele locadas.

Desta forma, o proprietário, certamente vindo da oligarquia romana, não se tornava um elemento proletário que trabalhava, mas sim, ao entregar a exploração imobiliária a um subordinado, fosse ele um escravo, um cliente ou um indivíduo interposto que atuasse para o verdadeiro senhorio, ele poderia continuar a obter lucros enormes sem arriscar sua fama e bom nome, deixando tal necessidade de aluguéis em mãos desprezíveis que deveria ser pago generosamente por isso.

Sobre o escravo que atua como “*insularius*”, há o testemunho direto de Ulpiano (livro XXVIII ad edictum) colhido no Digest 14.3.5.1, no título dedicado à *actio institoria*:

“Nam et servius libro primo ad brutum ait, si quid cum insulario gestum sit vel eo, quem quis aedificio praeposuit vel frumento coemendo, in solidum eum teneri”.

O famoso jurista menciona Sérvio, que afirma no primeiro livro de seus comentários a Brutus, que se algo foi tratado com o administrador de uma casa, ou com quem alguém se encarregou de um prédio, ou para comprar trigo, ele se compromete com o todo.

A responsabilidade, questão central na ação institucional, refere-se à contração de obrigações por parte de uma pessoa sujeita ao páter-famílias (*paterfamilias*), neste caso um escravo, a quem é feita a entrega de um imóvel, lembrando que será seu *dominus* quem terá que enfrentar as responsabilidades decorrentes do desempenho do fator.

Portanto, o proprietário do imóvel deve estar sempre atento aos atos do escravo a ele submetido, pois caso este incorra em dívidas, ou se revele um administrador totalmente ineficaz, a responsabilidade final será do seu proprietário, assegurando-se

⁵² CHURRUCA, J.: “La pignoración tácita de los inventa et illata en los arrendamientos urbanos en el derecho romano clásico”, em RIDA 24, 1977, p. 193, considera legalmente o escravo como um instituidor, que contrata diretamente com os arrendatários; FRIER, B.W.: *Landlords and Tenants*, cit. p. 29 ss., onde descreve as funções específicas que desempenharam, com vários exemplos a esse respeito.

assim a gestão eficaz de todo escravo dedicado a atividades imobiliárias nas quais há dívidas e responsabilidades.

É necessário esclarecer que a palavra *insularius* poderia ter outros significados, como se infere de Pompônio (livro V ad Sabinum) em D. 7.8.16.1, que fala do *insularius* como guardião da propriedade de um *dominus* contra o usufrutuário:

“Dominus proprietatis etiam invito usufructuario vel usuario fundum vel aedes per saltuarium vel insularium custodire potest: interest enim eius fines praedii tueri. Eaque omnia dicenda sunt, quolibet modo constitutus usus fructus vel usus fuerit”.

Aqui se refere explicitamente à possibilidade de o proprietário de um imóvel ter, mesmo contra a vontade do usufrutuário ou usuário, de guardar a fazenda ou a casa por meio de um guarda florestal, ou de um zelador, pois o que ele quer proteger são os limites do sua propriedade, deixando claro que o significado de “*insulario*” é usado aqui em um contexto muito diferente, sem mencionar a propriedade horizontal.

Também temos outro exemplo no depoimento contestado de Petrônio, 95.8, em que aparece um simples assistente do “*procurator insulae*”, pelo que não é fácil especificar as funções explícitas dos *insularii* mencionados nas referidas fontes.

Do “*procurator*” temos notícias relatadas pelo jurista Ulpiano, contidas no Digesto, 13.7.11.5 (Ulpianus livro 28 ad edictum):

“Solutam autem pecuniam accipiendum non solum, si ipsi, cui obligata res est, sed et si alii sit soluta voluntate eius, vel ei cui heres exstitit, vel procuratori eius, vel servo pecuniis exigendis praeposito...”

Neste texto declara-se que o pagamento em dinheiro pode ser aceito não apenas se for feito pela pessoa a quem é devido, mas também se for por vontade de outra pessoa, seja o herdeiro, o mandatário ou o administrador designado para cobrar dinheiro. E ainda tem o fato de que se você alugar uma casa ou alugar uma parte dela para um indivíduo que pague o aluguel ao locador, ele poderá exercer seu direito de penhora contra você (já que Juliano escreve que pode ser pago a ele). Inclusive, contempla o fato de que se ele pagou uma parte para você e uma parte para o locador, será considerado equivalente.

Claramente, você só será responsável pelo valor que você inseriu e pagou pelo aluguel do quarto que alugou, uma vez que não é crível que a sua responsabilidade se estenda à totalidade do arrendamento da “ínsula”. Tudo isto porque parece que poderia ter sido tacitamente acordado entre o proprietário do imóvel e o indivíduo em causa, de modo que o contrato de aluguel não beneficie o proprietário, mas diretamente a ele.

Outro texto em que aparece o procurador, espúrio, podemos observar em D. 19.2.15.8 (Ulpianus livro 32 ad edictum):

“Plane si forte dominus frui non patiatur, vel cum ipse locasset vel cum alias alienum vel quasi procurator vel quasi suum, quod interest praestabitur: et ita Proculus in procuratore respondit”.

Se porventura o proprietário não permitir o desfrute, quer ele próprio tenha alugado ou alheio ou aparentemente como procurador ou como se fosse seu, o que é devido será pago pela diferença.

Devemos também considerar o texto de D. 19.2.30 pr., (Alfenus book tertio a Paulo epitomarum):

“Qui insulam triginta conduxerat, singula caenacula ita locavit, ut quadraginta ex omnibus colligerentur...”.

Este texto descreve o papel desempenhado por um intermediário que opera uma ilha depois de pagar uma certa quantia em dinheiro ao proprietário da mesma, com o único fim de especular sobre a diferença entre o que é pago e o que é cobrado pelos inquilinos do “*caenacula*” individual, um gerente que administra uma ilha com fins lucrativos.

A respeito de uma das ações populares mais conhecidas do Direito Romano, a “*actio de positis vel suspensis*”, concedida pelo pretor contra quem havia colocado objetos cuja queda poderia causar danos a terceiros⁵³, vejamos este texto de Ulpiano, D. 9.3.5.8 (23 *ad ed.*):

“Ait praetor: ‘ne quis in suggrunda protectove’- haec verba ‘ne quis’ ad omnes pertinent vel inquilinos vel dominos aedium, sive inhabitent sive non, habent tamen aliquid expositum his locis”.

O pretor afirma em seu edital que, em virtude da proteção *de posito vel suspense*, ninguém, nem o inquilino nem o proprietário não residentes, poderia impunemente colocar qualquer objeto em um beiral ou beiral de telhado, pois se caísse na via pública, poderia prejudicar alguém. Assim, deu-se provimento à ação contra quem residisse em uma habitação em que tivessem sido deixados objetos pendurados ou suspensos, que caso caíssem, causariam dano ao legitimado ativamente na referida ação. Se houvesse vários moradores no prédio, a ação era dirigida contra todos⁵⁴.

Uma informação reveladora é fornecida pelo texto indicado quando diz “*sive habitant sive non*”, pois alude à possibilidade de o inquilino não residir necessariamente no imóvel, dado que indica que existem outros motivos que o levam a alugar o prédio.

E o mesmo se deduz de outra das ações populares, a “*actio de effusis vel deiectis*”⁵⁵, como Ulpiano mais uma vez nos transmite em D. 9.3.1.4 (23 *ad ed.*):

“Haec in factum actio in eum datur, qui inhabitat, cum quid deiceretur vel effunderetur, non in dominum aedium: culpa enim penes eum est. Nec adicitur culpae mentio vel infitiationis, ut in duplum detur actio, quamvis damni iniuriae utrumque exiget”.

⁵³ RODRÍGUEZ-ENNÉS, L.: “La actio de positis vel suspensis y la aparición de los modernos delitos de peligro”, em *Fundamentos Romanísticos del derecho contemporáneo*, cit., Tomo VI, pp. 1369 ss.

⁵⁴ RAMOS MAESTRE, Á.: *La responsabilidad civil por los daños causados por cosas arrojadas o caídas*, ed. Práctica de Derecho, Madrid, 2001, pp. 17 y ss.

⁵⁵ PROVERA, G.: s.v. *Actio de effusis et deiectis*, em *Noviss. dig. it.*, I.1, Turín, 1957, pp. 260 ss.; LONGO, G.: “I quasi delicta actio de effusis et deiectis actio de positis ac suspensis”, em *Studi in onore di C. Sanfilippo*, IV, Milán, 1983, pp. 428 ss.; PALMIERSKI, T.: “Effusum vel deiectum”, em *Au delà des frontières. Mélanges de droit romain offerts à W. Wolodkiewicz*, II, ed. Liber, Varsovia, 2000, pp. 667 ss.

Neste texto, a ação de fato será deferida pelo pretor contra a pessoa que mora no prédio do qual algo foi arremessado ou derramado⁵⁶, não contra o *dominus aedium*, de fato, se ele não residir no prédio, excluindo sua responsabilidade pelo derramamento ou queda. Essa afirmação também pode ser usada para o inquilino, quando ele não residir na parte do imóvel de onde algo foi jogado ou derramado.

A disparidade entre o conceito de inquilino e o de “habitante” é sempre mais evidente quando comparamos os requisitos de legitimação passiva nas duas ações judiciais:

No caso da ação “*effusis vel deiectis*”, tanto os proprietários como os inquilinos só são responsáveis se residirem no imóvel de onde provém o dano ou perda⁵⁷.

Na ação “*positis vel suspensis*”, é exigida a presença tanto do proprietário quanto do inquilino, mesmo que não residam no imóvel, desde que haja algo depositado⁵⁸.

Portanto, devemos concordar com aqueles que concluem que as figuras do inquilino e do morador são diferentes, e que o inquilino, assim como o proprietário, não é necessariamente o morador na solução habitacional. Do contrário, o discurso do jurista, destinado a evidenciar a diferença de legitimidade passiva em ambas as ações, careceria de sentido prático⁵⁹.

A Roma Imperial é a época em que proliferam decisões jurisprudenciais a respeito de novos modelos habitacionais⁶⁰, ao lado de soluções senatoriais que queiram dar uma resposta rápida para, por um lado, evitar tumultos e motins das classes populares e, por outro, afastar-se do *modus vivendi* das elites romanas para pequenos grupos considerados de escalão mais baixo, perigosamente próximas aos centros urbanos considerados até então exclusivamente residenciais para a oligarquia dominante romana⁶¹.

⁵⁶ KUCUK, E.: “L’actio de efussis vel deiectis nel diritto romano classico”, en *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* [online]. 2008, n.30 [citado 2023-05-29], pp. 99-110, explicita a responsabilidade do morador.

⁵⁷ BARRÍA DÍAZ, R.: “Actio de effusis vel deiectis y actio de positis vel suspensis: antecedentes, contenido y proyecciones en la moderna responsabilidad extracontractual”, na *Revista de Estudios Histórico-Jurídicos* 40, 2018, p. 566: “A primeira destas ações era concedida a quem sofresse dano em consequência da queda de um objeto ou caso um líquido fosse derramado de um edifício, podendo ser dirigida contra quem residisse no referido recinto (*habitor*), independentemente de haver ou não culpa a imputar”.

⁵⁸ WOLODKIEWICZ, W.: “Deiectum vel effusum e positum aut suspensum nel diritto romano”, en *RISG* 12, 1968, pp. 365 e ss; WATSON, A.: “Liability in the actio de positis ac suspensis”, en *Mélanges P. Meylan* 1, Imprimerie Central, Lausanne, 1963, pp. 2 e ss.

⁵⁹ SERRAO, F.: *Impresa e Responsabilità a Roma nell’età commerciale*, ed. Pacini, Pisa, 1989, pp. 124 ss.

⁶⁰ COARELLI, E.: “La consistenza della citta nel periodo imperiale: Pomerium, Vici, Insulae”, en *La Rome imperiale: demographie et logistique, actes de la table ronde (Rome, 25 mars 1994)*, Ecole Francaise de Rome, Roma, 1997, pp. 89-109

⁶¹ A separação urbana, conhecida como “zoneamento”, não existia, e encontramos um exemplo a esse respeito em Pompéia, conforme depoimento prestado por BEARD, M.: *Pompeya*, cit., p. 93: “Mas a pura verdade é que Pompéia era uma cidade sem o zoneamento que seria de esperar, e sem uma diferenciação significativa entre áreas residenciais para os que pertenciam à élite e outras para os que não pertenciam a ela. De fato, não só as casas mais ricas coexistiam com outras muito mais humildes; a elegante Casa das Vestais, por exemplo, tinha sua entrada principal no meio de todas as tabernas próximas ao Portão de Herculano e na verdade estava praticamente de porta em porta com um par de forjas barulhentas. Além disso, o padrão típico que prevalecia na cidade era que mesmo as mais esplêndidas mansões teriam pequenos estabelecimentos comerciais na fachada voltada para a rua, parte integrante da propriedade, embora sem dúvida eles geralmente são administrados não por seu proprietário, mas por seus subordinados ou inquilinos. Assim, os visitantes da aristocrática Casa do Fauno teriam podido verificar que as suas duas entradas principais desde a rua eram ladeadas por quatro lojas. Não é um sistema muito diferente daquele que vemos nas cidades da Idade Moderna. Na Londres do século

Independentemente de outras considerações, a classe senatorial, acostumada a residir em áreas tranquilas da cidade, com baixíssima densidade populacional⁶², tinha de ser ameaçada por este novo fenômeno de aglomeração de bairros em grandes edifícios, agitação que levou a medidas legislativas para travar a nova ordem especulativa residencial⁶³.

No entanto, não podemos ignorar o fato de que boa parte dos especuladores imobiliários também pertencia a essa classe dominante⁶⁴, que rejeitava vizinhos indesejáveis por sua origem e condição, mas que, por outro lado, lhe traziam enormes benefícios⁶⁵. Por exemplo, Cícero⁶⁶, embora tenha sido identificado com um *pater conscriptus*, ou seja, um senador de origem não patrícia, enfim, um novo-rico, defende esse tipo de investimento, claramente em sua correspondência privada, pois são extremamente rentáveis para seus interesses econômicos, evitando a criminalização de certas práticas especulativas que impactavam negativamente na saúde mental e física dos residentes invisíveis.

Podemos também reconhecer Licínio Crasso como um grande especulador, descrito por Plutarco como aproveitando-se da desgraça alheia⁶⁷, de proprietários que perderam as suas casas pelas chamas ou prestes a serem devoradas por elas, a quem fez ofertas miseráveis para depois construir nos lotes novos edifícios para obter rendas muito vantajosas.

A especulação realizada sobre os terrenos urbanos em Roma foi tal que o direito romano clássico reagiu impondo uma série de limitações ao domínio através do senatus-consulto (*senatus consultum*) Hosidiano⁶⁸, a partir do ano 44, sob o Principado

XVIII, as mansões Piccadilly dos ricos ficavam de porta em porta com as lojas de boticários, sapateiros, cabeleireiros e tapeceiros. E, por mais que se fale de zoneamento em geral, é o que se encontra até hoje em Nápoles. As oficinas e lojas napolitanas que ocupam pequenos espaços no térreo das grandes mansões nos dão a impressão mais próxima que podemos ter de como era a antiga Pompéia”.

⁶² Cfr. ARIAS BONET, J. A.: “Sobre el senadoconsulto hosidiano”, en *AHDE* 50, 1980, pp. 378-379, onde acrescenta: “Nessa perspectiva, a irritação contida que pulsa por trás das expressões que aparecem no s.c. Hosidiano e que o s.c. Volusiano repete. É verdade que riscos dessa natureza poderiam ter sido evitados por meio de proibições diretas que visavam a construção excessiva, mas também é compreensível que o Senado tenha optado por um caminho oblíquo, evitando confrontos diretos com interesses poderosos”.

⁶³ FERNÁNDEZ VEGA, P.A.: *La casa romana*, ed. Akal, Madrid, 2^a ed., 2003, p. 31, referindo-se a Roma: “A especulação, tanto mais aguda quanto maior for a pressão demográfica no núcleo urbano, acabará por resultar num adensamento da população através da construção em altura”.

⁶⁴ CALZA, G.: *La case d'affitto in Roma antica*, en *Nuova antología di Lettere*, 1916, p. 151, refere-se a como a riqueza acumulada por Crasso veio principalmente da exploração de seu patrimônio imobiliário urbano; FRIER, B.W.: *Landlords and Tenants in imperial Rome*, cit., p. 24: “No doubt it was the case throughout the early Empire that most urban property was controlled by the aristocracy”.

⁶⁵ Vid. al respecto, GRILLONE, A.: “Punti cardinali dell’amministrazione immobiliare urbana”, en *Teoria e Storia del Diritto Privato*, 10, 2017, p. 3: “La scelta di parlare di classe possidente romana è determinata dalla necessità di mettere in luce come le speculazioni immobiliari coinvolgessero chiunque avesse una significativa disponibilità economica: in primo luogo, gli appartenenti al ceto senatorio, ma anche equites, liberti arricchiti e ricchi investitori provinciali, da Crasso (Plut. Crass. 2.3-5) a Cicerone, passando per Attico e Tongilianus (Mart. 3.52), fino al misterioso e ricchissimo Afro, di cui narra lo stesso Marziale (Mart. 4.37)”.

⁶⁶ Cic. *ad fam.* 7.23; *ad Att.* 10.5.3; 15.15.4, 15.17.1; 16.1.5.

⁶⁷ Plutar. *Crass.* 2.

⁶⁸ C.I.L. 10.1401: “Cum providentia optumi principis tectis quoque | urbis nostrae et totius Italiae aeternitati prospexerit quibus | ipse non solum praecepto augustissimo sed etiam exemplo | suo prodesset conveniret(que) feliciati saeculi instantis pro portione publicorum operum etiam privatorum custodire”; ARIAS BONET, J.A.: *Sobre el senadoconsulto hosidiano*, cit., p. 375: “Como se sabe, a placa de bronze em que apareceu transcrita foi descoberta em Herculano por volta de 1600, para depois se perder, embora se possam considerar fidedignas as cópias obtidas antes do desaparecimento definitivo. O texto conservado permite vislumbrar os

de Cláudio, em que é estritamente proibida a aquisição de imóveis em estado de degradação, com evidente desgaste de seus elementos estruturais, para fins especulativos por parte do comprador, que poderia obter um lucro na posterior demolição e venda, sempre traduzido em enormes lucros para o especulador.

Uma das razões para a decisão senatorial promovida pelo imperador Cláudio poderá corresponder a uma corrente estética, que perseguia a conservação de edifícios nobres, realmente dispendiosos de manter, mas que mantinham o prestígio da Cidade, algo que as práticas agressivas com o meio urbano na forma de especulação imobiliária não ajudavam em nada a harmonia estética de Roma.

Porém, e independentemente da censura moral dirigida aos investidores, classificando-os como *malum exemplum*, preocupados única e exclusivamente com o lucro obtido com a venda do imóvel deteriorado, a questão sobre a qual se baseou o senatus-consulto (*senatus consultum*) Hosidiano, embora não a única, foi sem dúvida tentar abrandar e parar de alguma forma a especulação fundiária urbana em resultado da pressão exercida pela procura de habitação e imóveis. A destruição de um imóvel devido ao seu estado degradado, em tese para evitar o seu desabamento, levou de imediato à transferência do terreno, certamente valioso pela sua localização imbatível, para proceder à construção de novas ínsulas que proporcionassem uma elevada rentabilidade do capital imobiliário, sem que a eliminação de materiais de demolição fosse assumida como elemento fundamental da operação realizada⁶⁹.

Outro dos motivos que pesou no espírito coletivo senatorial para promover a proteção pública das fachadas romanas clássicas, face a um fenômeno econômico e social em ascensão que especulava com usos urbanos sem escrúpulos, provavelmente foi a reação hostil da classe senatorial ao risco que se aproximava com o “*cruentissimum genus negotiationis*”, movendo um bairro indesejado, numa gentrificação reversa que produziu a decomposição social e urbana do ambiente residencial em que viviam os setores mais privilegiados da sociedade romana. Vamos pensar no amplo

O sucessivo senatus-consulto (*senatus consultum*) Volusiano⁷⁰, da época de Nero, reproduz amplamente o conteúdo do Hosidiano, confirmando a proibição geral de demolição de um edifício⁷¹. Renova-se a proibição da especulação imobiliária, embora

propósitos perseguidos diretamente pelo Senado, mas é mais difícil determinar os motivos. É claro que aqui, como também ocorre -no caso de s.c. Veleyano ou em e) do s.c. Macedônio, o Senado tentou parar ou impedir certas práticas, mas não vemos com clareza qual era a natureza e o volume dos males que eles queriam evitar e quais interesses eram exatamente aqueles que entravam em jogo. É fato que o próprio texto expõe abertamente quais eram os males e quais eram os interesses em perigo, mas talvez estejamos diante de uma máscara que desfigura a realidade”; BUONGIORNO, P.: “CIL X 1401 e il senatus consultum ‘Osidiano’”, en *Iura* 58, 2010, pp. 234 ss.; FRANCHINI, L.: “La tutela dei beni immobili privati di interesse storico-artistico nell’esperienza romana”, en *I beni di interesse pubblico nell’esperienza giuridica romana* (L. GAROFALO ed.), ed. Jovene, Nápoles, 2016, pp. 693 ss., NASTI, F.: “Mutare, detrahere, transferre: considerazioni sui senatusconsulta osidiano, aciliano e l’ad sabinum di Ulpiano”, en *SDHI*, 83, 2017, pp. 591 ss.

⁶⁹ ARIAS BONET, J.A.: “Sobre el senadoconsulto hosidiano”, cit., p. 377, onde, referindo-se à natureza do lucro perseguido, afirma que a razão de tais operações não pode ser encontrada na venda de materiais da construção demolida, pois dificilmente ultrapassaria o preço pago pelo edifício.

⁷⁰ MURGA GENER, J.L: *El edificio como unidad en la jurisprudencia romana y en la lex*, Servicio de Publicaciones de la Universidad de Sevilla, Sevilla, 1986, pp. 13 ss., afirma que ambos os senatus-consulto (*senatus consultum*) tinham como objetivo principal a preservação da unidade dos edifícios romanos, proibindo especulações sobre eles, mas não apenas por seus ornamentos reconhecíveis, como estátuas, colunas ou relevos, mas também pelos elementos simples e repetitivos, como tubos ou tijolos de construção.

⁷¹ MOLLÁ NEBOT, S.: *Disposiciones legales sobre edificaciones privadas*, ed. Dykinson, Madrid, 2019, pp. 52 ss.

Roma tenha sido descuidada no seu planejamento, ordenamento e disposição urbanística, pelo que os desastres ocorridos nos maciços edifícios não tiveram de ser provocados, pois os infortúnios estavam ligados às péssimas condições dos habitantes de tais casebres habitacionais.

É preciso reconhecer que com a chegada do imperador Nero, e sua obsessão em modificar a morfologia da cidade⁷², transformando-a em uma nova Roma, construída com materiais superiores, os riscos eram menores para os investidores imobiliários⁷³, mas isso também exigia uma maior esforço inicial antes de alcançar alta rentabilidade e recuperação total do dinheiro investido⁷⁴.

No entanto, a obsessão urbana de Nero aumentou a lenda segundo a qual o imperador decidiu queimar grande parte da cidade, caótica, barulhenta, insalubre e inundada de construções de menor qualidade e lotada de inquilinos de menor condição econômica e social.

Segundo o relato de Tácito, das catorze divisões, ou bairros da cidade, restavam apenas quatro, quando se alastrou um incêndio descontrolado que começou nos armazéns das lojas onde se guardavam as mercadorias, e devorou boa parte do panorama urbano de Roma⁷⁵. Nem os muros nem as casas fortificadas resistiram ao

⁷² Suet. *Ner.* 38: "Sed nec populo aut moenibus patriae pepercit. Dicente quodam in sermone communi: ..." "Immo", inquit... planeque ita fecit. Nam quasi offensus deformitate veterum aedificiorum et angustiis flexurisque vicorum, incendit urbem tam palam, ut plerique consulares cubicularios eius cum stappa taedaque in praediis suis deprehensos non attigerint, et quaedam horrea circum domum Auream, quorum spatium maxime desiderabat, ut bellicis machinis labefacta atque inflammata sint quod saxeо muro constructa erant. Per sex dies septemque noctes ea clade saevitum est ad monumentorum bustorumque deversoria plebe compulsa. Tunc praeter immensum numerum insularum domus priscorum ducum arserunt hostilibus adhuc spoliis adornatae deorumque aedes ab regibus ac deinde Punicis et Gallicis bellis votae dedicataeque, et quidquid visendum atque memorabile ex antiquitate duraverat. Hoc incendium e turre Maecenatiana prospectans laetusque "flammea", ut aiebat, "pulchritudine" Halosin Ilii in illo suo scenico habitu decantavit. Ac ne non hinc quoque quantum posset praedae et manubiarum invaderet, pollicitus cadaverum et ruderum gratuitam egestionem nemini ad reliquias rerum suarum adire permisit, conlationibusque non receptis modo verum et efflagitatis provincias privatorumque census prope exhausit", onde Nero aparece como o governante que se escandaliza com a deformidade dos prédios antigos e a estreiteza e tortuosidade das ruas, motivo principal pelo qual incendeia a cidade para reconstruí-la de acordo com os padrões urbanísticos que a Urbs merecia.

⁷³ Tac. *ann.* 15.43.

⁷⁴ FRIER, B.W.: *Landlords and Tenants*, cit., p. 22.

⁷⁵ Tac. *ann.* 15.38: "Sequitur clades, forte an dolo principis incertum (nam utrumque auctores prodidere), sed omnibus, quae huic urbi per violentiam ignium acciderunt, gravior atque atrocior. initium in ea parte circi ortum, quae Palatino Caelioque montibus contigua est, ubi per tabernas, quibus id mercimonium inerat, quo flamma alitur, simul coepitus ignis et statim validus ac vento citus longitudinem circi conripuit. neque enim domus munitamentis saepta vel templa muris cincta aut quid aliud morae interiacebat. impetus pervagatum incendium plana primum, deinde in edita adsurgens et rursus inferiora populando anteit remedia velocitate mali et obnoxia urbe artis itineribus hucque et illuc flexis atque enoribus vicis, qualis vetus Roman fuit. ad hoc lamenta paventium feminarum, fessa aetate aut rudis pueritiae [aetas], quique sibi quique aliis consulebat, dum trahunt invalidos aut opperintur, pars mora, pars festinans, cuncta impediabant. et saepe, dum in tergum respectant, lateribus aut fronte circumveniebantur, vel si in proxima evaserant, illis quoque igni correptis, etiam quae longinqua crediderant in eodem casu reperiebant. postremo, quid vitarent quid peterent ambigui, complere vias, sterni per agros; quidam amissis omnibus fortunis, diurni quoque victus, alii caritate suorum, quos eripere nequierant, quamvis patente effugio interiere. nec quisquam defendere audebat, crebris multorum minis restinguere prohibentium, et quia alii palam facies iaciebant atque esse sibi auctorem vociferabantur, sive ut raptus licentius exercerent seu iussu".

ataque das chamas, e a calamidade transformou a via urbana romana em ruínas, fumaça e cinzas⁷⁶.

Nero, inspirado por um novo cenário imobiliário, decidiu que era necessário regulamentar a construção de edifícios para evitar uma nova devastação, com medidas preventivas que garantissem uma política urbana segura. Assim, as ruas tiveram de ser mais amplas, a altura dos edifícios consideravelmente mais baixa do que era permitido no passado, a pedra clara substituiu a madeira na construção dos telhados, e as paredes divisórias entre os edifícios foram removidas para separar os blocos e converter cada construção em um elemento arquitetônico mais seguro⁷⁷.

III. CONCLUSÕES.

Não existe uma política urbanística perfeita, mas é fato que o direito romano regulava, por um lado, a realidade arquitetônica e, por outro, a necessidade de converter um bem tão precioso como a habitação em objeto de proteção do Estado. A propriedade, domínio máximo sobre uma coisa, identificava-se em primeiro lugar com a *domus*, a casa em que residia o páter-famílias (*paterfamilias*) com os membros do seu núcleo familiar, agnados ou cognados, por parentesco civil ou consanguíneo, e onde aconteciam os atos mais importantes de um romano, exceto a vida política, que acontecia no Fórum.

Naqueles tempos, a segurança jurídica provinha de costumes imemoráveis, que assim regiam os destinos dos cidadãos romanos, sem qualquer contestação perante os desígnios divinos, interpretados pelos pontífices, e os *mores maiorum*, as normas dos seus antepassados que supostamente podiam preencher quaisquer lacunas legais. O surgimento da Lei das Doze Tábuas foi um impulso legal regulamentado, pois agora podiam conhecer antecipadamente a necessidade de observar determinada conduta, com a correspondente sanção em caso de transgressão, sobretudo no domínio das relações privadas.

No entanto, em uma comunidade pequena e com a honra como símbolo comportamental, os conflitos na área urbana eram pouco frequentes, sendo resolvidos pela lei romana sem maiores complicações. Habitação própria era o habitual, e identificava-se com uma casa unifamiliar, na qual também residiam os escravos ao serviço do seu senhor, mas em espaços muito mais modestos. Existia um arrendamento, predominantemente rústico, mas com contratos de longa duração e não sujeitos às flutuações da valorização dos terrenos em que se encontravam.

O problema surgiu mais tarde, quando a densidade demográfica produziu uma forte procura no mercado imobiliário de Roma, a cidade dos excessos, e este cresceu excessivamente, o que levou a um aumento igualmente abusivo dos rendimentos decorrentes do arrendamento. As rendas juntaram-se a um frenesi imobiliário urbano, em que a carência habitacional se traduziu no arrendamento de soluções habitacionais precárias sem qualquer conforto e atenção ao inquilino, com a intenção de obter

⁷⁶ NEWBOLD, R.F.: "Some Social and Economic Consequences of the A.D. 64 Fire at Rome", en *Latomus*, 33, 4, 1974, pp. 858 ss., onde divide as consequências do incêndio "neroniano" por classes sociais, destacando o impacto negativo nas classes menos abastadas, mas também a destruição de boa parte do patrimônio imperial, que tornou necessária uma reconstrução bem planejada.

⁷⁷ Tac. *ann.* 15.39.

lucros a todo custo, com o espírito especulativo de qualquer proprietário que pudesse enriquecer com a construção em altura.

É evidente que na Roma arcaica prevaleceu o conceito de *domus* como casa unifamiliar, solução preferencial de habitação, e que somente no final da República se iniciaram os excessos imobiliários e a mudança do modelo construtivo. Agora, a sociedade está mais frenética, os marcos romanos já não acontecem em pausa, mas a expansão territorial leva a sociedade ao consumo imediato e ao desejo de residir numa cidade mais universal mas intensamente povoada.

No Império, não se pode mais pensar em soluções urbanas ordenadas, pois o caos se instalou nos bairros mais populosos, e não apenas na periferia da Urbs. As soluções são tomadas de forma drástica, mas apenas diante dos desastres e infortúnios aliados à especulação imobiliária inconsciente e perigosa, que dramatiza o cotidiano dos romanos.

A honra é substituída pelo uso imediato de todas as locações possíveis, e a monetarização da sociedade perverte o direito romano vindo dos costumes dos antepassados, cada vez mais distantes. A regulamentação do novo urbanismo torna-se urgente, e as tragédias tornam necessária uma regulamentação protetora e preventiva da edificação vertical. A *domus* é cada vez mais rara no perímetro urbano e mais concentrada em cidadãos pertencentes a classes distantes da realidade urbana plebeia.

As propriedades, e seus administradores, sejam eles proprietários, usufrutuários, possuidores ou locadores, constroem um novo modelo habitacional que exprime o conceito de casa até reduzi-lo a soluções habitacionais de baixo nível, com cheiros, sons e cores que reduzem a cidade conquistadora e expansionista a um exemplo contrário de residência vital.

É fato que o direito romano agiu corretamente em vários momentos da deriva urbana, mas como remédio para os excessos construtivos e não como modelo anterior à construção em altura. E parece que essa realidade, da qual gostaríamos de fugir, se apresenta na sociedade atual como uma nova imitação, na maioria das vezes com materiais melhores, mas com a mesma intenção maliciosa de usufruto econômico, alheio ao conforto e necessidade dos compradores de um imóvel, que desejam uma habitação nas melhores condições, sem terem de se preocupar com os defeitos ocultos que o imóvel adquirido pode conter.