

# ASPECTOS ROMANÍSTICOS DA LOCAÇÃO: A RESILIÇÃO UNILATERAL PELO LOCADOR

MYRIAM BENARRÓS<sup>1</sup>

Centro Universitário CEUNI-FAMETRO

**SUMÁRIO:** 1. Considerações gerais; 2. A *locatio rei* e seus elementos essenciais; 3. A resilição unilateral no direito romano; 4. Breves considerações sobre os aspectos romanísticos da 'resilição unilateral' no direito brasileiro; 5. Considerações conclusivas; 6. Referência bibliográfica.

## 1. CONSIDERAÇÕES GERAIS

O instituto da *locatio conductio* se consolidou, assim como a *emptio venditio*, no quadro das relações entre Romanos e *peregrini*, ingressando no *ius privatum* através do *ius civile novum*. Os seus precedentes civilísticos, segundo A. Guarino, são bastante desconhecidos e, talvez, possam ser delimitados a duas hipóteses: 1. A hipótese do proprietário de uma coisa móvel o imóvel, que concedia a posse precária a título precário a outrem; 2. A hipótese do *libertus* que se pusesse a disposição do *patronus* para executar os mesmos serviços que eram prestados pelo *servus* (as denominadas *operae libertorum*), obtendo em troca uma retribuição. Nas relações comerciais entre os Romanos e os estrangeiros, assim como nas relações de negócios entre cidadãos romanos, a *locatio conductio* demonstrou ser um instrumento dúctil e de grande utilidade, pois, permitia assegurar, mediante uma retribuição, a utilização futura de coisas ou pessoas, sem a necessidade de se exigir como pressuposto uma *datio* imediata, bem como a sua estrutura essencial que se reduzia ao simples esquema de um *locator* que se comprometia a pôr a disposição de um *conductor* um objeto jurídico, ficando este último obrigado a restituir ao *locator* a coisa, após certo tempo ou após certa utilização, revelou-se útil na prática comercial<sup>2</sup>.

A *locatio*, no entender de V. Arangio-Ruiz, é um:

---

<sup>1</sup> Mestre em Direito Romano e Sistemas Jurídicos Contemporâneos pela Universidade de São Paulo, professora no Centro Universitário CEUNI-FAMETRO, Manaus, Brasil.

<sup>2</sup> A. GUARINO, *Diritto Privato Romano*, Napoli, Jovene, 2001, pp. 902-903.

«contratto consensuale, in forza del quale una delle parti (locatore) si obbliga a mettere nella materiale disposizione dell'altra (conduttore) una certa cosa, che questa si obbliga a restituire dopo averla goduta per un certo tempo o dopo averla manipolata o trasportata nel modo convenuto; secondo le varie ipotesi, spetta al locatore o al conduttore il corrispettivo di una somma di denaro, detta mercede (*merces*)»<sup>3</sup>

Salienta, porém, o autor que a definição dada não corresponde à doutrina dominante, já que, segundo esta, o nome *locatio-conductio* corresponderia a três contratos diversos<sup>4</sup>:

- a) *locatio conductio rei* (locação de coisas), em que o *locator* se comprometia em pôr a disposição do *conductor* uma coisa material, móvel ou imóvel, para que ele pudesse gozar e usufruir desta, pagando uma soma (a *merces*) correspondente;
- b) *locatio conductio operarum* (contrato de trabalho), em que o *locator*, tendo específicas competências, obrigava-se em colocar a disposição do *conductor* os próprios serviços, devendo este pagar àquele uma soma correspondente (a *merces*);
- c) *locatio operis* (contrato de empreitada), em que o *locator*, possuidor de certos materiais, comprometia-se em colocá-los a disposição de um artífice para que os trabalhasse e os transformasse para sua utilidade, pagando-lhe, portanto, uma *merces* (por ex. a construção de uma casa ou de um anel).

Afirma V. Arangio-Ruiz que é suficiente lermos as poucas linhas que Gaio dedica à *locatio conductio* (Gai. III, 142-147), ou analisarmos o título do Digesto relativo à locação-condução (D. 19.2), para nos apercebermos como não seja essa a concepção dos Romanos. Os jurisconsultos romanos não fazem nunca essa distinção explicitamente, mas tratam de forma esparsa os casos concretos que a doutrina moderna classifica em uma das três modalidades; esses não diferenciam a *locatio conductio rei* da *locatio operis*: quem *locat* é sempre o proprietário ou o possuidor da coisa, e objeto da locação é sempre a coisa em si; mesmo quando se fala de *insulam aedificandam* ou de *opus faciendum locare*, objeto do contrato não é a atividade do artífice, mas o material que o locador põe a sua disposição<sup>5</sup>. Na visão dos juristas romanos o elemento que une os diversos tipos locação é a circunstância de que uma parte entrega a outra uma coisa visando a um escopo oneroso, mas sem transferir a propriedade ou a posse (em contraposição à compra e venda). Os Romanos não sentiram a necessidade de dividir esse contrato em três modalidades e, tampouco, de separar os casos em que a dação é no interesse do condutor ou no interesse do locador, gravando, conseqüentemente, o pagamento da *merces* no *locator* ou no *conductor*<sup>6</sup>.

Segundo a opinião da mais recente doutrina romanística, os Romanos não conheceram as três espécies individuadas pela doutrina medieval e moderna, tinham, ao contrário, um conceito unitário de locação ao qual correspondia uma unidade terminológica. Tal conceito se fundava no fato de que o *locator* colocava a disposição do *conductor*

<sup>3</sup> V. ARANGIO-RUIZ, *Istituzioni di Diritto Romano*, Napoli, Jovene, 2006, pp. 345-346.

<sup>4</sup> A. ARANGIO-RUIZ, op. cit., p. 346

<sup>5</sup> V. ARANGIO-RUIZ, op. cit., p. 346

<sup>6</sup> V. ARANGIO-RUIZ, op. cit., p. 347.

uma coisa, que este último deveria restituir depois de usufruí-la ou tê-la manipulado. Esse elemento se adapta à *locatio rei* e a maioria das tipologias de *locatio operis*; no que tange à *locatio operarum* a 'coisa' posta a disposição deve identificar-se com a pessoa do prestador de serviço, o qual não é, porém, uma *res*<sup>7</sup>. A concepção unitária da *locatio-conductio*, salienta M. Talamanca, parece sobrepor-se a uma disciplina diferenciada das várias espécies, já que o sujeito obrigado a pagar o cânon é o *conductor* na *locatio rei* (*colonus* no caso de fundos rústicos e *inquilinus* no caso de imóveis) e *operarum* (o *dominus*), e o *locator* na *locatio operis* (o comitente). É difícil, esclarece o autor, estabelecer se a proteção<sup>8</sup>, através dos *iudicia bonae fidae*, das várias *fattispecies* de *locatio-conductio* tenha tido uma origem unitária (na *iurisdictio urbana* ou *peregrina*), ou, se o desenvolvimento, visando a uma concepção unitária, tenha sido, ao contrário, a partir de *fattispecies*, inicialmente, diversificadas<sup>9</sup>.

R. Fiori, por sua vez, releva que durante séculos a locação consistiu na troca de uma *merces* por um *uti frui*, esta concepção é aquela adotada por B. Windscheid para o qual a locação consiste na troca do uso de uma coisa ou de uma força-trabalho por um pagamento em dinheiro<sup>10</sup>. Essa foi a noção adotada pelo *Burgerliches Gesetzbuch*, pelo *Code de Napoléon* de 1804, pelo Código civil italiano de 1942, pelo Código civil português de 1867 e pelo Código civil brasileiro de 1916. Observa, ainda, o autor que a doutrina medieval, coerentemente com as fontes romanas, sempre considerou a *locatio operis* como uma locação de *operae* em que o empreiteiro assumia a responsabilidade e o risco do trabalho; nessa sistemática a *locatio operis*, da mesma forma que a *locatio operarum*, é uma espécie do gênero locação de *operae*. As três modalidades se reduzem, portanto, a duas, falando-se, durante um longo tempo, de duas modalidades e não de três. Somente a partir do século XVII essa concepção começa a mudar. As exigências da vida econômica condicionam a leitura das fontes romanas, cujo estudo visa encontrar soluções práticas. A atividade dos interpretes do *Corpus Iuris* leva a individuação do substrato comum às várias figuras contratuais e as relações entre elas, mas, ao mesmo tempo, a diversidade dos modelos contratuais vai corroendo a unidade conceitual do contrato até a criação de figuras contratuais nitidamente distintas<sup>11</sup>.

A. Guarino, diversamente, sustenta que no período clássico a *locatio conductio* chegou a ser sempre mais distinta nas três espécies principais, a partir das quais o direito justinianeu vislumbrou a existência de três contratos (três *genera*) diversos<sup>12</sup>.

<sup>7</sup> M. TALAMANCA, *Istituzioni di Diritto Romano*, Milano, Giuffrè, 1990, p. 593. Note-se que V. Arangio-Ruiz leciona que os serviços prestados eram considerados como coisas fungíveis, tal como o dinheiro. Ver V. ARANGIO-RUIZ, *op. cit.*, p. 347.

<sup>8</sup> J.C. MOREIRA ALVES informa que na *locatio conductio* (seja *rei*, seja *operarum*, seja *operis*), as obrigações recíprocas do locador (*locator*) e do locatário (*conductor*) são sancionadas, respectivamente, pela *actio conducti* (em favor do locatário-conductor) e pela *actio locati* (em favor do locador-locator). Ver J.C. MOREIRA ALVES, *Direito Romano*, Rio de Janeiro, Forense, 2010, p. 535.

<sup>9</sup> M. TALAMANCA, *op. cit.*, p. 593.

<sup>10</sup> B. WINDSCHEID, *Pandectenrecht*, trad. it. C. Fadda- P.E. Bensa, *Diritto delle Pandette*, vol. II, § 399, Torino, 1904, p. 136.

<sup>11</sup> R. FIORI, *La definizione della 'locatio conductio'*, Napoli, Jovene, 1999, pp. 303-308.

<sup>12</sup> A. GUARINO, *op. cit.*, p. 903.

## 2. A LOCATIO REI E SEUS ELEMENTOS ESSENCIAIS

Das três espécies de locação aquela que podemos considerar originária e paradigmática é sem dúvida a *locatio rei*, em relação a essa a *locatio operarum* e a *locatio operis* podem ser qualificadas, segundo o entendimento de A. Guarino, como locações irregulares. Elementos constitutivos do *contractus* de *locatio conductio rei* foram: a) o consenso *in idem placitum*, manifestado pelas partes; b) a função econômica (a ‘causa’) de propiciar a utilização, mediante o pagamento de uma *merces*, da *res locata* pelo *conductor*<sup>13</sup>.

O *locator* se compromete:

- a) a proporcionar ao locatário (*conductor*) o gozo (*uti frui*) da coisa locada durante o tempo e nas condições avençadas (cf. Ulp. lib. 32 *ad edictum*, D. 19.2.19.5<sup>14</sup>). Na hipótese de evicção ou de vícios ocultos da coisa, o locador está obrigado a indenizar o locatário, sendo que, quanto aos vícios, ele no direito clássico, só responde pelos de que tiver conhecimento, mas, no direito justiniano, responde também pelos que ignora (cf. Ulp. lib. 32 *ad edictum*, D. 19.2.19.1); por outro lado, se a impossibilidade do uso e gozo da coisa decorre de culpa do locador, ficará ele obrigado a indenizar o locatário no *id quod interest*; se, porém, de caso fortuito, ele se exime do ressarcimento, mas não tem direito de receber a *merces*, ou se já a recebeu, deverá restituí-la<sup>15</sup>.

O artigo 568 do Código civil brasileiro de 2002 reproduz a mesma regra:

Art. 568. O locador resguardará o locatário dos embaraços e turbações de terceiros, que tenham ou pretendam ter direitos sobre a coisa alugada, e responderá pelos seus vícios, ou defeitos, anteriores à locação<sup>16</sup>.

- b) Providenciar a manutenção da coisa locada, fazer as reparações necessárias para evitar a deterioração ou destruição da coisa (cf. Paul. lib. 32 *ad edictum*, D. 19.2.15.1pr<sup>17</sup>);  
c) Ressarcir o locatário dos gastos (cf. Paul. lib. 2 *Sententiarum*, D. 19.2.55.1<sup>18</sup>).

Note-se que da obrigação de manter a *res* a disposição do *conductor* derivava, a título acessório, a obrigação do *locator* de efetuar a manutenção da coisa locada para que o *conductor* pudesse utilizá-la plenamente nos termos do contrato, verificando-se o inadimplemento dessa obrigação o *conductor* adquiria o direito de obter uma cônica redução da *merces* (cf. Gaio lib. 10 *ad edictum provinciale*, D. 19.2.25.2<sup>19</sup>), ou o reembolso das despesas de manutenção por ele efetuadas (cf. Paul. lib. 2 *Sententiarum*, D. 19.2.55.1).

<sup>13</sup> *Idem*, pp. 904-905.

<sup>14</sup> G. VIGNALI, *Corpo del Diritto*, vol. III, Napoli, Achille Morelli, 1857, pp. 119-120.

<sup>15</sup> J.C. MOREIRA ALVES, *op. cit.*, p. 537.

<sup>16</sup> Cf. art. 22 da Lei do Inquilinato, Lei 8.245/91.

<sup>17</sup> G. VIGNALI, pp. 110-111.

<sup>18</sup> G. VIGNALI, *op. cit.*, p. 166.

<sup>19</sup> G. VIGNALI, *op. cit.*, p. 129.

Essas mesmas disposições encontramos nos artigos 566 e 567 do Código civil brasileiro de 2002:

Art. 566. O locador é obrigado: I– a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertencas, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário...[...];

Art. 567. Se, durante a locação, se deteriorar a coisa alugada, sem culpa do locatário, a este caberá pedir redução proporcional do aluguel, ou resolver o contrato, caso já não sirva a coisa para o fim a que se destinava.

Ademais, como não era necessário que o *locator* fosse proprietário da coisa locada, mas era suficiente que tivesse a justa posse ou detenção, se o proprietário desta alienava a coisa locada a um terceiro na vigência do contrato de locação, aplicava-se o princípio *emptio tollit locatum*, *i.e.*, a alienação da coisa elimina a locação (cf. Gaio lib. 10 *ad edictum provinciale*, D. 19.2.25.1<sup>20</sup>; C.4.65.9<sup>21</sup>).

Princípio idêntico é aplicado no art. 576 do Código Civil brasileiro:

Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o *adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato*, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro (o grifo é nosso)<sup>22</sup>.

O *conductor*, por sua vez, obriga-se a pagar a *merces* avençada (cf. Gai. 3.142<sup>23</sup>); restituir a coisa locada no termo da locação (Marcelo lib. 8 *Digestorum*, D. 19.2.48.1); ressarcir o locador dos danos causados na coisa locada. Tais disposições se encontram no art. 23 da Lei n. 8.245 de 1991, a Lei do Inquilinato<sup>24</sup>.

Leciona A. Santos Justo que a responsabilidade das partes depende de *culpa levis* e o risco onera o locador (cf. Paul. lib. 32 *ad edictum*, D. 19.2.15.2). Em se tratando de prédio rústico, se os frutos forem destruídos por causa de força maior, o locatário pode obter a liberação ou diminuição da renda<sup>25</sup>.

Na locação de imóveis urbanos ou rurais o *inquilinus* ou o *colonus*, além de estarem obrigados a pagar a *merces*, que é periódica, ao mês ou ao ano, devem manter o imóvel

<sup>20</sup> G. VIGNALI, *op. cit.*, p. 129.

<sup>21</sup> I. GARCÍA DEL CORRAL, *Cuerpo del Derecho Civil Romano (a doble texto, traducido al castellano del latino)*, publicado por Kriegel, Hermann y Osenbrüggen, t. 1, Barcelona 1892, p. 540.

<sup>22</sup> Cf. art. 8 da Lei do Inquilinato, Lei 8.245/91.

<sup>23</sup> A. CORREIA – G. SCIASCIA, *Manual de Direito Romano (Institutas de Gaio e de Justiniano)*, vol. II, São Paulo, Saraiva, 1951, pp. 194-195.

<sup>24</sup> Art. 23, incisos I, II, III e V da Lei do Inquilinato, Lei 8.245/91: Art. 23. O locatário é obrigado a: I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato; II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; III – restituir o imóvel, finda a locação, no estado em que o recebeu, salvo as deteriorações decorrentes do seu uso normal; [...]V – realizar a imediata reparação dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocadas por si, seus dependentes, familiares, visitantes ou prepostos;

<sup>25</sup> A. SANTOS JUSTO, *Breviário de Direito Privado Romano*, Coimbra, Coimbra Editora, 2010, p.182.

em boas condições. No caso de abandono do imóvel antes do prazo avençado deverá o *conductor* pagar o total da *merces*; somente no direito de Justiniano se limita a responsabilidade ao dano efetivamente causado ao *locator*. No direito justinianeu, se o *conductor* permanecer no imóvel além do prazo previsto no contrato e o *locator* não se opuser, considera-se prorrogado o contrato (*reconductio tacita*) por um ano, no caso de um terreno, por tempo indeterminado no caso de imóvel urbano (cf. Ulp. lib. 32 *ad edictum*, D. 19.2.13.11<sup>26</sup>). Cabe a ambas as partes o direito de resolver o contrato em caso de inadimplemento das obrigações contratuais<sup>27</sup>.

A *locatio conductio rei* se extingue<sup>28</sup>:

- a) quando a coisa é destruída ou se torna *res extra commercium*;
- b) quando se extingue o direito do locador sobre a coisa objeto da *locatio conductio rei* (assim, por exemplo, se o *locator* é usufrutuário da coisa locada, extinto o usufruto antes do término do prazo contratual, extingue-se a *locatio conductio rei*);
- c) quando ocorre o termo fixado no contrato;
- d) quando não há prazo para a vigência do contrato da locação de coisas, este termina a qualquer tempo, sem aviso prévio, pela vontade unilateral das partes; e
- e) quando ocorre o distrato; ou se verifica a rescisão, por parte do locador ou do locatário, nas seguintes hipóteses:

1. Quanto ao locador, se este necessita do imóvel para nele residir, ou para reformá-lo (cf. C. 4.65.3<sup>29</sup>); se não recebe por 2 anos o aluguel (cf. Paul. lib. 5 *Responsarum*, D. 19.2.54.1<sup>30</sup>); ou se a coisa não está sendo usada normalmente, ou está sendo deteriorada (cf. C. 4.65.3<sup>31</sup>); e
2. Quanto ao locatário, se a coisa apresenta defeito que impeça, limite ou dificulte seu uso (cf. Gaio lib. 10 *ad edictum provinciale*, D. 19.2.25.2<sup>32</sup>); se há perigo em continuar a usar a coisa (cf. Ulp. lib. 32 *ad edictum*, D. 19.2.13.7<sup>33</sup>); ou se o locador retarda a entrega da coisa locada (cf. Paul. lib. 34 *ad edictum*, D. 19.2.24.4<sup>34</sup>).

Releve-se que a relação entre *locator* e *conductor* não se exaure com a morte de um dos contratantes, pois, as obrigações relativas à *locatio conductio* podem ser transmitidas por herança (cf. I. 3.24.6<sup>35</sup>).

Do mesmo teor o art. 577 do Código Civil brasileiro: Art. 577. Morrendo o locador ou o locatário, transfere-se aos seus herdeiros a locação por tempo determinado<sup>36</sup>.

<sup>26</sup> G. VIGNALI, op. cit., p. 106.

<sup>27</sup> V. ARANGIO-RUIZ, op.cit, pp. 348-349.

<sup>28</sup> J.C. MOREIRA ALVES, op. cit, p. 538.

<sup>29</sup> I. GARCÍA DEL CORRAL, op. cit., p. 539.

<sup>30</sup> G. VIGNALI, op. cit., pp. 163-164

<sup>31</sup> I. GARCÍA DEL CORRAL, op. cit., p. 539.

<sup>32</sup> G. VIGNALI, op. cit., p. 129.

<sup>33</sup> G. VIGNALI, op. cit., p. 105.

<sup>34</sup> G. VIGNALI, op. cit., pp. 126-127.

<sup>35</sup> A. CORREIA – G. SCIASCIA, op. cit., p. 545: *Inst.* 3.24.6: «Morto o condutor dentro do prazo da condução, o herdeiro lhe sucede nesta com os mesmos direitos».

<sup>36</sup> Cf. artigos 10 e 11 da Lei 8.245/91.

### 3. A RESILIÇÃO UNILATERAL NO DIREITO ROMANO

Todo contrato, como qualquer negócio jurídico, é celebrado pelas partes para ser cumprido; nasce do mútuo consentimento e termina normalmente com o cumprimento das prestações, assim sendo, a execução ou o cumprimento do contrato é o modo normal de extinção de uma relação contratual.

Entretanto, nem sempre o contrato deixa de produzir efeitos, *i.e.*, extingue-se com o seu cumprimento. Em algumas situações o contrato se extingue por causas anteriores a sua celebração ou por causas posteriores à sua formação; no primeiro caso estaremos diante das hipóteses de nulidade do negócio jurídico, no segundo caso teremos as hipóteses de rescisão contratual, tendo, pois, uma das partes sofrido um prejuízo. Segundo a doutrina contemporânea, pode-se afirmar que a rescisão (que é o gênero) possui as seguintes espécies: a) resolução (extinção do contrato por descumprimento de uma obrigação) e resilição (dissolução por vontade bilateral ou unilateral). Todas as situações envolvem o plano da eficácia, ou seja, o terceiro grau da *Escada Ponteanã*<sup>37</sup>.

A resilição, portanto, é um instituto que se caracteriza por ser um instrumento que possibilita a interrupção dos efeitos do contrato por vontade das partes, independentemente, de quaisquer descumprimentos obrigacionais, podendo ser bilateral ou distrato, ou em razão da vontade de apenas uma das partes, a resilição unilateral.

No âmbito do contrato de locação de imóvel muito se debate se a retomada do imóvel por vontade unilateral do locador, independentemente de culpa da contraparte, possa ter sido, no direito romano, um instrumento idôneo para ensejar o fim da relação jurídica entre *locator* e *conductor*; se essa conduta do locador constituía uma forma autônoma de extinção do vínculo contratual que não caracterizaria inadimplemento da obrigação jurídico-contratual de garantir o *uti frui*, pelo prazo avençado. A discussão sobre a possibilidade de extinção da relação jurídica locatícia por meio de mera interrupção dos efeitos do contrato por vontade de uma só das partes é objeto de grande debate entre os romanistas.

Certamente o Direito Romano conheceu algumas hipóteses de justificativa da retomada do imóvel alugado, em que se atribuía ao locador uma responsabilidade jurídico-patrimonial bem mais mitigada em face do locatário. Isso indica que a vontade do locador, ao menos nesses casos, poderia apresentar consequências jurídicas próprias diversas do simples inadimplemento voluntário. Releve-se que o correto enfrentamento da questão deve ter em conta a presença de elementos nas fontes clássicas demonstrativos da existência de duas modalidades de iniciativa unilateral tendentes a dar fim ao contrato de locação: a iniciativa justificada e aquela injustificada. Essa distinção acarretava significativos reflexos no âmbito da responsabilidade contratual do *locator*, sendo somente a primeira uma causa autônoma de extinção da relação jurídica, a segunda consistia em mero inadimplemento da obrigação decorrente do contrato<sup>38</sup>.

Destarte, encontramos nas fontes quatro justificativas que os Romanos conceberam para legitimar a retomada do imóvel pelo locador, pode-se afirmar, com a devida atenção aos problemas relativos à historização do estudo do direito romano, que tais

<sup>37</sup> F. TARTUCE, *Teoria geral dos contratos e contraltos em espécie*, São Paulo, Método, 2015, p. 244.

<sup>38</sup> L.F. ZANDONÁ, *Da locação de imóveis. Resilição unilateral pelo locador no direito romano clássico*, Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2013, pp. 38-39.

hipóteses muito se aproximam da concepção hodierna acerca do fenômeno jurídico da resilição unilateral, sendo estas: 1. *Reforma e intervenções de engenharia no imóvel*; 2. *Atraso no pagamento do aluguel*; 3. *Uso inadequado do bem pelo locatário*; 4. *Necessidade do imóvel para uso próprio do locador*<sup>39</sup>.

Cumprе salientar que os estudos que buscam individuar, no Direito Romano, os elementos a partir dos quais foram criados, no decorrer dos séculos, os institutos jurídicos contemporâneos devem sempre atentar ao problema do método utilizado em tais pesquisas. A problemática do método no estudo do Direito Romano é uma questão complexa que divide os romanistas.

Podemos lembrar, sucintamente, que a partir do século XX, verifica-se a plena consciência dos romanistas de que o estudo do Direito Romano está intimamente ligado a um processo de contextualização histórica da experiência jurídica romana. A romanística do século passado se distancia do modelo metodológico pandectista para assumir um paradigma de pesquisa que possa conjugar a perspectiva técnico-jurídica a uma historização da matéria<sup>40</sup>.

Nesse quadro, insere-se a suposta contraposição entre o método histórico e o método dogmático no estudo do Direito Romano. A polêmica doutrinária sobre a licitude do uso de categorias modernas no estudo do Direito Romano se desencadeia a partir do discurso de E. Betti ao assumir a cátedra de instituições de direito romano na Universidade de Milão, em 14 de novembro de 1927. As noções que devem ser abandonadas no estudo de um direito histórico são somente aquelas alheias ao objeto estudado. A separação a ser feita é entre dogmas particulares e específicos do direito positivo moderno e conceitos dogmáticos que embora elaborados na idade moderna ou próximo dessa, sejam susceptíveis de utilização visando-se a uma correta compreensão da ordem jurídica estudada<sup>41</sup>.

E. Betti parte da observação de que qualquer procedimento cognitivo pressupõe dois elementos: o sujeito e o objeto, historicamente determinados. Segundo o autor, ingênua é a pretensão de se fazer *tabula rasa* da mentalidade do sujeito para pô-lo ‘diretamente’ em contato com o objeto, já que o conhecimento não consiste em uma mera recepção passiva do objeto por parte do sujeito, mas sim em uma elaboração reconstrutiva, sendo conjuntamente uma assimilação congenial e uma avaliação crítica. Acrescenta, ainda, o autor, que no estudo de um direito histórico somente devemos nos libertar das noções não condizentes com o objeto estudado. A divisão a ser feita é, de um lado, os dogmas específicos do direito positivo hodierno e, do outro lado, conceitos dogmáticos os quais, embora construídos na nossa época ou em época relativamente próxima a nós, são susceptíveis de utilização para uma correta compreensão da ordem jurídica estudada<sup>42</sup>.

A dogmática hodierna, porém, não deve ser concebida como um corpo de doutrinas cristalizado, fundado no pressuposto de que o mundo do direito se exaure na lei

<sup>39</sup> *Idem*, p. 13.

<sup>40</sup> M. BENARRÓS CLEMENTONI, *A ‘actio popularis’ no direito romano e sua recepção no direito brasileiro*, Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2016, pp. 14-18.

<sup>41</sup> E. BETTI, *Diritto romano e dogmatica odierna*, in AG., vol. XCIX, 1928, pp. 129-150 (= *Questioni di metodo. Diritto romano e dogmatica odierna*, Collana «Testi per i seminari romanistici», G. LURASCHI e G. NEGRI, Como, New Press, 1996, pp. 25-83).

<sup>42</sup> E. BETTI, *Diritto romano*, op. cit., p. 29.

escrita; se a dogmática deve ser útil à compreensão do fenômeno jurídico, essa não pode ser rígida, constar de fórmulas fixas, desprovidas de sensibilidade histórica, mas deve refletir o fenômeno jurídico nas suas mutáveis configurações. A utilização da dogmática hodierna se legitima à medida que não for concebida como aplicação *ab extra* de um instrumento conceitual com efeito seguro e infalível; não deve ser uma mecânica sobreposição de conceitos na análise de um mundo que permanece totalmente alheio a esses<sup>43</sup>.

A teoria bettiana provocou no mundo dos estudos romanísticos um acirrado debate, com adesões e muitas posições contrárias, fundamentadas no fato de que ao direito romano deve corresponder exclusivamente a dogmática jurídica romana<sup>44</sup>.

Tendo, portanto, plena consciência do problema metodológico, pode afirmar-se que o germen da resilição unilateral pelo locador, *i.e.*, a retomada do imóvel determinada pela vontade do *locator*, causando a cessação dos efeitos do contrato, nos ordenamentos jurídicos do sistema jurídico romano-germânico se encontra nas justificativas apontadas.

#### a) Reformas e intervenções de engenharia

Algumas fontes atestam que no Direito Romano era permitida a retomada do imóvel pelo locador em razão da necessidade de demolição do prédio, nesse sentido, os fragmentos Alf. lib. 3 *Digestorum a Paul. epit.*, D. 19.2.30pr<sup>45</sup> e Afr. lib. 8 *Quaestionum*, D. 19.2.35pr<sup>46</sup>.

Ora, em ambos os fragmentos, o elemento que permite a retomada do imóvel sem que fique caracterizado inadimplemento do *locator* é a *necesse* de demolição, a «necessidade» é a justificativa que afasta ou mitiga a responsabilidade do locador. A retomada do imóvel pelo locador, necessária em face dos vícios apresentados pelo prédio, põe fim aos efeitos do contrato, mas não se configura como um comportamento ilegítimo; se, porém, não ficar configurada a «necessidade» tal comportamento será ilícito e acarretará plena responsabilidade do locador que indenizará de forma integral o prejuízo do *conductor*.

Note-se, ademais, que a retomada do imóvel por vontade do *locator* será legítima somente se estiver pautada no binômio 'necessidade-urgência'. A necessidade deve ser entendida como um fato alheio à vontade do proprietário; a urgência, por sua vez, é a iminência do fato danoso<sup>47</sup>.

#### b) Atraso no pagamento do aluguel

Releva L.F. Zandoná que, em regra, o inadimplemento da prestação do locatário ensejaria, de per si, a transformação da relação jurídica obrigacional, originando a res-

<sup>43</sup> E. BETTI, *Diritto romano*, op. cit., p. 40.

<sup>44</sup> P. DE FRANCISCI, *Questioni di metodo*, in *Studi in onore di Salvatore Riccobono*, 1, Palermo, Castiglia, 1936, pp. 3-19.

<sup>45</sup> G. VIGNALI, op. cit., pp. 138-139: *Qui insulam triginta conduxerat, singula caenacula ita conduxit ut quadraginta ex omnibus colligerentur: dominus insulae, quia aedificia vitium facere diceret, demolierat eam: Quaesitum est, quanti lis aestimari deberet, si is qui totam conduxerat, ex conducto ageret? Respondit, si vitiatum aedificium necessario demolitus esset, pro portione, quanti dominus praediorum locasset, quod eius temporis habitatores habitare non potuissent, rationem duci, et tanti litem aestimari: sin autem non fuisset necesse demoliri, sed, quia melius aedificare vellet id fecisset, quanti conductoris interesset, habitatores ne migrarent, tanti condemnari oportere. Cf. L.F. ZANDONÁ, op. cit., pp. 43-45.*

<sup>46</sup> G. VIGNALI, op. cit., p. 119: *Et haec distinctio convenit illi, quae a Servio introducta, et ab omnibus fere probata est, ut, si aversione insulam locatam dominus reficiendo, ne ea conductor frui possit, effecerit, animadvertatur, necessario nec ne id opus demolitus est [...]*

<sup>47</sup> L.F. ZANDONÁ, op. cit., p. 57.

ponsabilidade contratual, judicialmente exigível. Contudo, observa o autor, a inserção dessa hipótese (atraso, ou mora, no pagamento do aluguel) entre os casos aptos a ensejar a extinção unilateral do contrato pela vontade do locador, justifica-se, porque a mora no cumprimento da obrigação não é causa extintiva da relação jurídica; a mora do devedor não caracteriza, por si só, inadimplemento culposos que afastaria a resilição unilateral.

Nessa perspectiva, podemos encontrar nas fontes alguns fragmentos que autorizam a expulsão do locatário por atraso no pagamento da *merces* e a retomada do imóvel, sem que tal comportamento se configure como descumprimento da obrigação por parte do *locator*.

O texto do jurista Paulo em D. 19.2.56pr<sup>48</sup> (Paul. lib. singul. *de officio Praefecti vigilum*) trata da possibilidade de que o *locator*, no caso em que o *conductor* se ausentasse por longo tempo e não pagasse a *merces*, pudesse adentrar o imóvel e inventariar, após um biênio e acompanhado pela autoridade pública, os bens ali existentes, a *perclusio locatoris*. Informa C. Giachi que no âmbito das locações urbanas era bastante difusa em Roma a praxe de empenhar, como garantia do pagamento do aluguel, os bens de propriedade do *conductor*, introduzidos no imóvel locado. No caso de inadimplemento do inquilino o locador podia reter os bens individuados, retomando o imóvel. O devedor, contudo, tinha a possibilidade de valer-se do interdito *de migrando*, para recuperar a posse dos bens, desde que fosse pago o aluguel vencido<sup>49</sup>.

Também nesse caso para que a responsabilidade do locador, em retomar o imóvel por ato unilateral, fosse legítima era necessária uma causa legal que justificasse tal comportamento.

### c) *Uso inadequado do imóvel*

O dever de cuidado sobre a coisa recebida em locação se configura como um corolário em matéria de responsabilidade do inquilino urbano, bem como do arrendatário de imóvel rural. Em D. 19.2.11.2<sup>50</sup> Ulpiano afirma que o *conductor* não deve permitir que a coisa locada sofra qualquer tipo de dano, sendo ele responsável pelos danos causados também por terceiros (Ulp. lib. 32 *ad edictum*, D. 19.2.11pr). O dever de cuidar da coisa, porém, não se restringe somente as hipóteses de deterioração da mesma, abrange também o uso adequado da coisa, em particular no que concernia ao dever do colono de cultivar de forma apropriada a terra locada.

<sup>48</sup>G. VIGNALI, op. cit., pp. 167-168: *Cum domini horreorum insularumque desiderant, DIU non apparentibus, nec eius temporis pensiones exsolventibus conductoribus, aperire, et ea quae ibi sunt, describere, a publicis personis, quorum interest, audiendi sunt: tempus autem in huiusmodi re biennii debet observari*. O fragmento em questão foi considerado por parte da doutrina romanística como objeto de manipulação, mas estudos recentes apontam para a sua originalidade, ao menos no essencial. Cf. L.F. ZANDONÁ, op. cit., p. 62.

<sup>49</sup>C. GIACHI, *L'interdetto 'de migrando'. Un rimedio contro l'abuso di autotutela estremamente longevo*, in *Teoria e Storia del diritto privato. Rivista Internazionale on-line*, pp. 1-2. Disponível in

[http://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/media/rivista/2008/contributi/2008\\_Contributi\\_Giachi.pdf](http://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/media/rivista/2008/contributi/2008_Contributi_Giachi.pdf)

<sup>50</sup>G. VIGNALI, op. cit., p. 100: § 2. *Item, prospicere debet conductor, ne aliquo vel ius rei, vel corpus deterius faciat vel fieri patiatur*.

Nesse diapasão, deve-se inserir a análise do fragmento do jurista Paulo, D. 19.2.54.1<sup>51</sup> (Paul. lib. 5 *Responsorum*). O texto trata, de um lado, do compromisso do locador de não expulsar o locatário, do outro lado, o locatário se comprometia a não abandonar o terreno locado, sempre se tendo em conta o prazo avençado. No caso em que o locador expulsasse o locatário antes do prazo fixado ficava obrigado a pagar uma multa, não sendo cabível a *poena* quando o *conductor* não houvesse pagado os aluguéis ou não houvesse cultivado as terras na forma devida. Destarte, se o *conductor* não utilizasse a coisa locada na forma devida poderia o *locator* retomar o imóvel rural, sem a obrigação de pagar a multa.

Mais uma vez, observa-se que é necessária uma justificativa para que o *locator* possa retomar o imóvel sem que o seu comportamento se configure em descumprimento da obrigação de garantir o *uti frui* do *conductor*. A justificativa legal viabilizava uma forma autônoma de extinção da relação jurídica, determinada pelo ato de vontade do locador.

#### **d) Necessidade do imóvel para uso próprio do locador**

Essa hipótese concerne à necessidade que o *locator* viesse a ter de retomar o imóvel para usá-lo, expulsando, portanto, o *conductor* do imóvel locado. O fragmento é extremamente interessante já que não só indica, como justificativa de expulsão legítima do *conductor* do imóvel, o uso próprio, como também a necessidade de reparação e o uso inadequado da coisa.

A regulamentação dessa situação fática não se encontra no Digesto, mas bem sim no *Codex* em C. 4.65.3; trata-se de uma Constituição do Imperador Caracala, datada de 214 d.C.

*Diaetae, quam te conductam habere dicis, si pensionem domino insulae solvis, invitum te expellili non oportet, nisi propriis usibus dominum eam necessariam esse probaverit, aut corrigere domum maluerit, aut tu male in re locata versatus*<sup>52</sup>

Encontramos novamente nesse fragmento o conceito de ‘necessário’ na expressão *propriis usibus dominum eam necessariam*, portanto, o *locator* tinha que ter uma real necessidade e não um mero interesse econômico para retomar o imóvel do *conductor*, lembrando que a doutrina costuma relacionar o conceito de ‘necessidade’ a algo de inevitável. Ademais, a doutrina não é concorde se essa necessidade se aplicava seja aos imóveis urbanos como àqueles rurais, assim como se a necessidade se estendia, também, ao uso do imóvel por parte dos membros da família do *locator*.

<sup>51</sup> G. VIGNALI, op. cit., pp. 163-165: § 1. *Inter locatorem fundi, et conductorem convenit, ne intra tempora locationis Seius conductor de fundo invitus repelleretur: et si pulsatus esset, poenam decem praestet Titius locator Seio conductori: vel Seius conductor Titio, si intra tempora locationis discedere vellet, aequae decem Titio locatori praestare vellet: quod invicem de se stipulati sunt: Quaero, cum Seius conductor biennii continui pensionem non solveret, an sine metu poena expelli possit? Paulus respondit: quamvis nihil expressum sit in stipulatione poenali de solutione pensionum, tamen verisimile esse, ita convenisse de non expellendo colono intra tempora praefinita, si pensionibus paruerit, et, ut oportet, coleret: et ideo si poenam petere coeperit is, qui pensionibus salis non fecit, profuturam locatori doli exceptionem. Cf. L.F. ZANDONÁ, op. cit., pp. 72-82.*

<sup>52</sup> I. GARCÍA DEL CORRAL, op. cit., p. 539: *Si pagas al dueño de la casa la pensión de la habitación que dices tiene tomada en arrendamiento, no se te debe lanzar contra tu voluntad, á no ser que el dueño hubiere probado que aquella le era necesaria para sus propios usos, ó quisiere reformar la casa, ó tu te hayas conducido mal en la cosa arrendada.*

Ressalte-se, ainda, que essa constituição foi inserida nas *Basilicas* (Bas. 20.1.65<sup>53</sup>), servindo, segundo alguns autores, de base para grande parte da disciplina jurídica concernente à matéria no direito europeu<sup>54</sup>.

Da breve análise feita, pode-se afirmar que a retomada do imóvel por parte do locador, acarretando a extinção dos efeitos contratuais (uma espécie de ‘resilição unilateral’ segundo a terminologia hodierna) era possível no direito romano, desde que houvesse uma justificativa legal que afastasse ou mitigasse a responsabilidade do *locator*, não sendo o seu comportamento configurado como descumprimento da obrigação de garantir o *uti frui* do *conductor*.

#### 4. BREVES CONSIDERAÇÕES SOBRE OS ASPECTOS ROMANÍSTICOS DA ‘RESILIÇÃO UNILATERAL’ NO DIREITO BRASILEIRO

Levando-se, por um lado, em consideração a análise feita dos quatro casos em que o Direito Romano permitia a retomada do imóvel por parte do *locator*, com a consequente extinção dos efeitos do contrato por vontade unilateral de uma das partes, e, apreciando-se, por outro lado, a disciplina do Código Civil de 2002, bem como o teor da lei 8.245/1991 que disciplina a locação de imóveis no Brasil, pode-se constatar que das quatro justificativas previstas no Direito Romano que possibilitavam a mitigação ou o afastamento da responsabilidade do *locator*, ao retomar o imóvel sem que houvesse quaisquer comportamentos culposos do *conductor*, não constituindo o comportamento do locador descumprimento da obrigação de garantir o *uti frui* ao *conductor*, todas as quatro, estão previstas na Lei do Inquilinato: 1. *Reparação do imóvel*; 2. *Atraso no pagamento do aluguel*; 3. *Uso inadequado do imóvel*; 4. *Necessidade do imóvel para uso próprio*, mas somente duas podem ser consideradas como precursoras do atual instituto da resilição unilateral.

Deve-se, pois, salientar que na sistemática da Lei do Inquilinato o fato de que o legislador inseriu no art. 23, entre as obrigações do locatário, o pagamento pontual do aluguel e a utilização da coisa alugada para os usos convencionados, tem como consequência que essas duas hipóteses não podem ser inseridas na lógica da resilição unilateral, pois, o descumprimento de tais obrigações são motivos que permitem a retomada do imóvel com a expulsão do locatário, mas se configuram como descumprimento de uma obrigação, devendo ser, portanto, apreciadas entre os motivos que dão causa à resolução do contrato e não à resilição unilateral.

Note-se, porém, que o art. 570 do Código Civil de 2002 dispõe que se o locatário empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do que a que se destina, ou se houver dano por abuso do locatário, poderá o locador rescindir o contrato, exigindo perdas e danos. Ora, sendo a rescisão gênero, entendemos que nesse caso tratar-se-ia da espécie resilição unilateral.

<sup>53</sup> HEIMB., *Basilicorum (Libri LX)*, tomo II (libri XIII-XXIII), Lipsiae, 1840, p. 369: *LXV. Pulchrum ius constitutione continent, inquilinum, quandiu pensionem solvit, a domino non expelli, nisi ad proprios usus necessaries aedibus indigeat, au teas reficere velit, aut inquilinus male iis utatur*

<sup>54</sup> L.F. ZANDONÁ, op. cit., p. 86

No que tange à reparação do imóvel a lei 8.245/1991, em seu art. 47, estabelece os casos em que o imóvel poderá ser retomado pelo locador, remetendo o inc. I às hipóteses contidas no art. 9 da mesma lei. O art. 9 dispõe, *in verbis*:

Art. 9. A locação também poderá ser desfeita:

[...]

IV – para a realização de reparações urgentes determinadas pelo Poder Público, que não possam ser normalmente executadas com a permanência do locatário no imóvel ou, podendo, ele se recuse a consenti-las.

Ademais, o inc. IV do próprio art. 47 determina que:

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

[...]

IV – se for pedido para demolição e edificação licenciada ou para a realização de obras aprovadas pelo Poder Público, que aumentem a área construída, em, no mínimo, vinte por cento ou, se o imóvel for destinado à exploração de hotel ou pensão, em cinquenta por cento;

Quanto ao pagamento do aluguel e uso inadequado do imóvel seja o art. 569, incisos I e II, do Código Civil de 2002<sup>55</sup>, seja a Lei do Inquilinato, em seu art. 23, incisos I e II, preveem como obrigação do locatário:

Art. 23. O locatário é obrigado a:

I – pagar pontualmente o aluguel e os encargos da locação, legal ou contratualmente exigíveis, no prazo estipulado ou, em sua falta, até o sexto dia útil do mês seguinte ao vencido, no imóvel locado, quando outro local não tiver sido indicado no contrato;

II – servir-se do imóvel para o uso convencionado ou presumido, compatível com a natureza deste e com o fim a que se destina, devendo tratá-lo com o mesmo cuidado como se fosse seu; [...]

O art. 9 da lei 8.245/1991, por sua vez, permite que a locação seja desfeita em decorrência da prática de infração legal ou contratual (inc. II), e tendo em vista que todos os casos previstos neste artigo constituem motivos legítimos para a retomada do imóvel, à luz do disposto no art. 47, inc. I, conclui-se que a mora no pagamento do aluguel e o uso inadequado do imóvel permitem a retomada do imóvel, mas se configuram como causa justificativa da resolução contratual pelo locador, pois são obrigações contratuais do locatário previstas expressamente em lei, cujo descumprimento acarreta a resolução do contrato.

No que concerne à necessidade da retomada do imóvel para uso próprio, o art. 47 a prevê explicitamente no inciso III, regulando os efeitos no § 1:

<sup>55</sup> O Código Civil de 1916 já trazia a mesma previsão no art. 1.192.

Art. 47. Quando ajustada verbalmente ou por escrito e como prazo inferior a trinta meses, findo o prazo estabelecido, a locação prorroga-se automaticamente, por prazo indeterminado, somente podendo ser retomado o imóvel:

[...]

III – se for pedido para uso próprio, de seu cônjuge ou companheiro, ou para uso residencial de ascendente ou descendente que não disponha, assim como seu cônjuge ou companheiro, de imóvel residencial próprio;

§ 1.º Na hipótese do inciso III, a necessidade deverá ser judicialmente demonstrada, se:

a) O retomante, alegando necessidade de usar o imóvel, estiver ocupando, com a mesma finalidade, outro de sua propriedade situado na mesma localidade ou, residindo ou utilizando imóvel alheio, já tiver retomado o imóvel anteriormente;

b) o ascendente ou descendente, beneficiário da retomada, residir em imóvel próprio.

[...]

Enfim, pode-se afirmar que em matéria de locação de imóvel, em particular no que concerne ao instituto da rescisão unilateral a presença do Direito Romano é evidente, transformado, atualizado, mas sempre presente na construção dos institutos jurídicos contidos nos vários ordenamentos da família romano-germânica.

## 5. CONSIDERAÇÕES CONCLUSIVAS

Em face de um mundo globalizado em que o Direito enfrenta desafios cada vez maiores, a busca do universalismo do Direito Romano e da possibilidade de individualmos a existência de um *ius commune* que possa ser um elemento unificador de culturas jurídicas que, talvez, sejam aparentemente diversas e distantes, deve partir, basicamente, da ideia de sistema.

Com efeito, salienta R. David que embora a diversidade dos direitos, aqui no sentido de conjunto de normas positivadas, seja relevante, esta mesma diversidade é bem menor quando se consideram os elementos mais fundamentais e mais estáveis, com o auxílio dos quais podemos descobrir regras, interpretá-las e determinar o seu valor. A diversidade dos direitos não corresponde unicamente a uma variedade de regras que eles comportam, pois o fenômeno jurídico é mais complexo. Cada direito, pois, constitui de fato um sistema que é caracterizado pelos seus elementos mais estáveis: emprega certo vocabulário, correspondente a certos conceitos; agrupa as regras em certas categorias; comporta o uso de certas técnicas para formular regras e certos métodos para as interpretar; está ligado a uma dada concepção social, que determina o modo de aplicação e a própria função do direito. As regras mudam por vontade do legislador, mas há elementos que permanecem constantes no sistema<sup>56</sup>.

P. Catalano, por sua vez, desenvolve a ideia de ‘sistema’ e afirma que em cada sistema jurídico se pode individualizar subdistinções baseadas em elementos étnicos, *v.g.*,

<sup>56</sup> R. DAVID, *Os grandes sistemas do direito contemporâneo*, tradução H. A. Carvalho, 4.<sup>a</sup> ed., São Paulo, Martins Fontes, 2002, pp. 20-21.

‘direitos dos povos latinos’, ‘direitos dos povos germânicos’, assim como a individualização no sistema romanista, ou família romano-germânica, de um grupo ‘íbero-americano’ que incluía também a Espanha e Portugal, ou então, considerando-se as condições particulares geográficas, econômicas, sociais e políticas da América Latina, um ‘grupo latino-americano’<sup>57</sup>.

O autor do código civil brasileiro de 1916, C. Beviláqua, por seu lado, após ter assumido a cátedra de legislação comparada na Faculdade do Recife publicou, em 1853, o famoso *Resumo das Licções de legislação comparada sobre o direito privado*. Na trilha de pensamento do comparatista E. Glasson, ele distingue três grupos de legislações: 1) aquelas em que a influência do direito romano e do direito canônico são «quase nullas»; 2) as que receberam o Direito Romano «de um modo mais ou menos radical»; 3) aquelas em que os componentes germânico e romano se fundiram «por quantidades quase eguaes». A esses grupos C. Beviláqua acrescenta um quarto grupo a legislação dos «povos latino-americanos».

Será a maior ou menor presença do direito romano o critério escolhido por C. Beviláqua para a determinação dos diversos grupos de legislações, escolha essa que bem se compreende se tivermos presente a formação do eminente jurista brasileiro, cujo perfil foi magistralmente delineado por Sílvio Meira: «Quem lê seus estudos em defesa do projeto de Código Civil ou a edição anotada do mesmo código, depois de promulgado, as suas conferências, pareceres e escritos de toda ordem, sempre encontra, como pano de fundo, o Direito Romano.»<sup>58</sup>

Talvez o Direito Romano possa ser um instrumento útil na busca de soluções para essa sociedade globalizada, cujos contornos, ainda, não conseguimos entrever.

**ABSTRACT:** The present work seeks to investigate some romanistic aspects of the regulation concerning the lease of things in Brazilian legal order, as well as if roman lawyers knew the institution of unilateral termination of contract, mainly regarding termination by the lessor in contracts of *locatio rei*. Once settled the existence of this institution in Roman Law, the paper seeks to analyse the discipline of lease of things in Brazilian legal order, in order to establish a possible persistence, in Brazilian Law, of continual elements which may attest the romanistic roots of our national legal order.

**KEYWORDS:** Roman Law; Brazilian Law; Lease, Unilateral termination of contract.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ARANGIO-RUIZ, Vincenzo, *Istituzioni di Diritto Romano*, Napoli, Jovene, 2006.

– BENARRÓS CLEMENTONI, Myriam, *A ‘actio popularis’ no direito romano e sua recepção no direito brasileiro*, Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2016.

<sup>57</sup> P. CATALANO, *Sistema Jurídico Latino-Americano*, in *Enciclopédia Saraiva do Direito*, 69 (1982), pp. 253-254.

<sup>58</sup> MEIRA, Sílvio. *Clóvis Beviláqua. Sua vida. Sua obra*. Fortaleza: Edições Universidade Federal do Ceará, 1990, pp. 345 ss.

- BETTI, Emilio, *Diritto romano e dogmatica odierna*, in AG., vol. XCIX, 1928 (= *Questioni di metodo. Diritto romano e dogmatica odierna*, Collana «Testi per i seminari romanistici», G. LURASCHI e G. NEGRI, Como, New Press, 1996).
- CATALANO, Pierangelo, *Sistema Jurídico Latino-Americano*, in *Enciclopédia Saraiva do Direito*, 69 (1982).
- CORREIA, Alexandre – SCIASCIA, Gaetano, *Manual de Direito Romano* (Institutas de Gaio e de Justiniano), vol. II, São Paulo, Saraiva, 1951.
- DAVID, René, *Os grandes sistemas do direito contemporâneo*, tradução H. A. Carvalho, 4.<sup>a</sup> ed., São Paulo, Martins Fontes, 2002.
- DE FRANCISCI, Pietro, *Questioni di metodo*, in *Studi in onore di Salvatore Riccobono*, 1, Palermo, Castiglia, 1936.
- FIORI, Roberto, *La definizione della 'locatio conductio'*, Napoli, Jovene, 1999,
- GARCÍA DEL CORRAL, Idelfonso, *Cuerpo del Derecho Civil Romano (a doble texto, traducido al castellano del latino)*, publicado por Kriegel, Hermann y Osenbrüggen, t. 1, Barcelona 1892.
- GIACHI, Cristina, *L'interdetto 'de migrando'. Un rimedio contro l'abuso di autotutela estremamente longevo*, in *Teoria e Storia del diritto privato. Rivista Internazionale on-line*, pp. 1-2. Disponibile in [http://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/media/rivista/2008/contributi/2008\\_Contributi\\_Giachi.pdf](http://www.teoriaestoriadeldirittoprivato.com/media/rivista/2008/contributi/2008_Contributi_Giachi.pdf)
- GUARINO, Antonio, *Diritto Privato Romano*, Napoli, Jovene, 2001, pp. 902-903.
- HEIMB., *Basilicorum (Libri LX)*, tomo II (libri XIII-XXIII), Lipsiae, 1840.
- MEIRA, Silvio. *Clóvis Bevilacqua. Sua vida. Sua obra*. Fortaleza: Edições Universidade Federal do Ceará, 1990.
- MOREIRA ALVES, José Carlos, *Diritto Romano*, Rio de Janeiro, Forense, 2010, p. 535.
- SANTOS JUSTO, António, *Breviário de Direito Privado Romano*, Coimbra, Coimbra Editora, 2010.
- TALAMANCA, Mario, *Istituzioni di Diritto Romano*, Milano, Giuffrè, 1990.
- TARTUCE, Flávio, *Teoria geral dos contratos e contraltos em espécie*, São Paulo, Método, 2015.
- VIGNALI, Giovanni, *Corpo del Diritto*, vol. III, Napoli, Achille Morelli, 1857
- WINDSCHEID, Bernard, *Pandectenrecht*, trad. it. C. Fadda– P.E. Bensa, *Diritto delle Pandette*, vol. II, Torino, 1904.
- ZANDONÁ, Luiz Felipe, *Da locação de imóveis. Resilição unilateral pelo locador no direito romano clássico*, Dissertação de Mestrado, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2013.