

Espaços e Paisagens

*Antiguidade Clássica
e Heranças Contemporâneas*

Vol. III

**Francisco Oliveira, Jorge Oliveira
e Manuel Patrício**

IMPRESA DA UNIVERSIDADE DE COIMBRA
COIMBRA UNIVERSITY PRESS

ANNABLUME

«NÃO TIREM A LUZ NEM A VISTA»: O RESPEITO PELO ESPAÇO DOS OUTROS

ADRIANA FREIRE NOGUEIRA
Universidade do Algarve

Abstract

This paper will deal with the so-called Zeno's Constitution, *De aedificiis privatis*, designed to be applied to Constantinople but used by Justinian in all of the Roman Empire at 531. This text explains thoroughly the measures taken at that time to protect the public and private rights concerning private buildings.

Special attention will be given to the modern concerns in this area of urbanism, such as the pleasure that citizens are entitled to derive from their homes, and they will be compared with the kind of concerns that can be found in Zeno's Constitution. In order to do so, the law before his instructions will be referred to and modern laws of urbanism will be studied, notably in the MMP, or Municipal Master Plan.

Key-words: Roman law, urbanism, Zeno's Constitution

Palavras-chave: Constituição de Zenão, direito romano, urbanismo

A chamada «constituição de Zenão»¹ ou *De aedificiis privatis* é um texto do século V d.C., que se encontra no *Corpus Iuris Civilis – Codex Iustinianus*. Justiniano fê-la aplicar por todo império romano a partir de 531 e é considerada uma das mais importantes peças de direito romano no que se refere a esta matéria específica do direito urbanístico (Malavé Osuna 2000 17).

De seu nome Tarasicodissa, este imperador bizantino era isauro por naturalidade (a Isáuria é actualmente a região da Antália, na Turquia), mas tomou o nome de Flávio Zenão, agradando, com este nome grego, aos súbditos do Império Romano do Oriente, que governou entre 474 e 491.

A lei que aqui está em causa, *Sobre Edifícios Privados*, foi escrita especificamente para a cidade de Constantinopla e explicita as medidas tomadas na época para a protecção dos direitos públicos e privados referentes a construções particulares. O que nos chamou especialmente a atenção foi a modernidade das preocupações, em muito semelhantes às que se sentem hoje na área do urbanismo, tais como as que se relacionam quer com o prazer que os cidadãos tiram dos seus espaços privados quer com a necessidade de preservação de qualidade de vida nos espaços públicos.

O nosso país tem em projecto a actualização do Regimento Geral das Edificações Urbanas (RGEU), mas enquanto a proposta que foi trabalhada pelo

¹ A tradução dos passos citados foi retirada do texto completo, vertido por nós a partir do texto grego, a pedido da Associação para o Desenvolvimento do Direito Urbanístico e da Construção – Ad Urbem, aquando das comemorações dos 250 anos da Legislação Urbanística.

Conselho Superior de Obras Públicas e Transportes (CSOPT) não é aprovada e posta em prática, continua a ser regido pelo Decreto-Lei n.º 38382 de 07-08-1951. Aliás, para este nosso trabalho, a proposta feita pela subcomissão para a revisão do RGEU, à qual tivemos acesso, não apresenta alterações nas áreas que nos interessam em concreto.

«Não tirem a luz nem a vista».

Com este título pretendíamos chamar a atenção para uma qualidade bastante valorizada aquando da compra de casas actualmente, que é a vista. Como se pode depreender, este tipo de preocupação acontece mais em zonas em que aquilo que se vê, sobretudo o mar, é um factor de atracção, para quem vem de fora, e de bem-estar, para quem já vive nesses locais.

Ter uma vista desafogada sobre o mar é privilégio de poucos, tendo os hotéis da região de onde vimos (Algarve) conseguido os melhores lugares na fila da frente. E, ou somos donos de todo o terreno que se estende até à faixa costeira (de administração marítima), ou construir uma casa em frente ao mar não garante que se possa manter as vistas.

Constantinopla (antes Bizâncio, hoje Istambul) era (e é) uma cidade marítima, como muitas no litoral algarvio e, apesar de distarem cerca de 1500 anos² as normas apresentadas por Zenão a Adamâncio, o governador da cidade, muitas delas seriam bem-vindas e a sua aplicação resolveria eficazmente muitas querelas provocadas com construções, reconstruções ou aproveitamento de ruínas para novas construções.

Há, neste decreto que analisámos, uma posição clara de esclarecimento de quaisquer ambiguidades que a legislação em vigor pudesse ter. De modo a evitar mal-entendidos verdadeiros ou falsos, fruto da imaginação dos que gostam de contornar a lei, diz Zenão:

sabemos (...) que a divina lei de imortal memória do nosso pai Leão, que foi posta aos que queriam construir aqui nesta gloriosa cidade, parece que é ambígua em algumas partes devido às concepções dos que interpretam mal (8.10.12.1a).

E, mais adiante, dá um exemplo dessa clarificação:

Posto que se diz na minha constituição também que o que está prestes a construir deve deixar doze pés entre a sua própria casa e a do vizinho, e ainda se acrescenta «mais ou menos»³, o que provoca justamente uma grande incerteza⁴ (pois o que levanta dúvida não é apropriado para resolver ambiguidades), ordenamos claramente que entre cada casa haja doze⁵ pés, começando efectivamente do chão do edifício e continuando até

² O mesmo tipo de semelhança, desta vez entre o aspecto da cidade Roma e as nossas actuais cidades, é referido por Robertson 1943 308.

³ Todas as aspás no texto são nossas.

⁴ Seguimos a lição de H. Jordan, pois a sequência do texto mostra que se quer aclarar uma incerteza (ἀσάφειαν) e não uma certeza (ἀσφάλειαν).

⁵ Reforçando a escolha anterior, chamamos a atenção para a *uariatio* como forma de

ao limite mais alto. (8.10.12.2).

Contudo, há, paralelamente, uma vontade evidente de não interferir em demasia com as decisões dos particulares (8.10.12.1):

Não vou impor a quem quer que seja o que deveria possuir; se o construtor possuir uma propriedade legal no edifício, para si, proveniente de acordo ou de consulta, autorizo que mude, se quiser, a forma antiga.

Esta política de não ingerência em assuntos particulares está patente neste passo em que, desde que houvesse acordo entre as partes contratantes, se autoriza (4b):

erigir os edifícios (...), ainda que prejudicasse a vista para o mar daqueles que concordaram ou daqueles que lhes sucederam nas suas casas, dado que não convém destruir através de leis gerais os direitos resultantes de um acordo que já existem para alguém.

É óbvio que esses acordos só poderiam envolver as casas dos implicados e não de terceiros, a quem não poderiam deixar de respeitar elementos como as vistas, sendo estas algo diferente de entradas de luz, como se verá (8.10.12.1-2a):

Ordenamos que os que querem renovar as suas próprias casas de modo algum ultrapassem a forma anterior; de modo que os que estão a construir uma casa não tirem a luz nem a vista dos vizinhos, violando o que estava estabelecido há muito tempo (...) Àquele que obedecer a isto, que daqui em diante lhe seja autorizado a erigir a sua casa até ao limite que desejar, e rasgar tanto janelas chamadas próprias para se debruçar, como janelas para dar luz, segundo a legislação sagrada⁶, quer queira construir uma casa nova, quer renovar uma antiga, quer reconstruir uma que tenha sido destruída pelo fogo. [2a] Daí, de modo algum, será permitido que tire do vizinho a vista de mar que este tem, directa e não forçada, de qualquer lado da casa, quer esteja de pé nos seus aposentos, ou sentado, sem que tenha de se virar sobre si ao debruçar-se, torcido e forçado, para ver o mar.

dissipar dúvidas. Se δῶδωκα levantava dúvidas, δυοκαίδεκα desfá-las. Havia várias medidas gregas que correspondiam a um pé: o pé eginético, de 0,328m, o pé olímpico, de 0,320, etc, sendo mais comum o pé ático soloniano, de 0,296m, também usado pelos romanos. Malavé Osuna (2000 40) refere que, «a partir de Septímio Severo el pie utilizado en arquitectura seria de 0,2942 metros, por lo cual, los doce pies zenonianos equivaldrían en nuestro sistema métrico a 3,54 metros».

⁶ Porque imperial.

Há, contudo, situações em que a abertura de janelas não é autorizada, como quando se trata de espaços estreitos. Como foi referido atrás, não se podia construir com distâncias inferiores a 12 pés, ou seja 3,54m (8.10.12.3a-3b):

Mas se a antiga edificação e a forma anterior eram assim, com uma distância de menos de doze pés entre cada uma das casas, que não se autorize uma estrutura para além da antiga forma ou altura, nem fazer janelas, se não houver dez pés no meio; pois, nestes casos, o construtor não poderá traçar janelas para se debruçar que já não existissem antes, como foi dito, e fará janelas para dar luz de seis pés de altura a partir do solo, e de modo algum se atrevendo a fazer o chamado chão falso neste prédio ao construir janelas para dar luz, contra a referida altura de seis pés, e enganar a lei. (3b) Pois, pelo contrário, se isto fosse autorizado, as janelas para dar luz, por causa do chão falso, serviriam como substituto das janelas próprias para debruçar, e iriam prejudicar o vizinho. É precisamente isso que proibimos que aconteça (...).

Assim, Zenão acautelava os vários tipos de utilização que se podiam fazer das janelas: as que facultavam a entrada de luz e as que facilitavam que uma pessoa se debruçasse, implicando que fossem mais baixas (sendo mais altas necessitariam de um chão falso) e mais largas que as primeiras, precisamente para permitir que se fruissem confortavelmente das vistas para o mar que as casas proporcionariam.

Quando a divisão da casa de onde se podia ver o mar não era uma zona nobre, estava-se perante uma das situações em que a vista podia ser retirada (4a):

Autoriza-se impedir as vistas para o mar se estas são apenas das cozinhas ou das chamadas «latrinas»⁷ ou «privadas», ou das escadas ou passagens para apenas um corredor de utilidades ou também destes a que a maioria chama galerias (...).

Nesta constituição previne-se ainda o abuso que poderia advir após um incêndio de um prédio, aproveitando uns para impedir a sua reconstrução, argumentando, precisamente, que esta lhes tiraria a vista (vista que não tinham originalmente e só lhes tinha sido proporcionada pelo incêndio), coibindo aqueles que sempre a tiveram de continuar a usufruir desse bem que sempre tinha sido seu. Mas o imperador esclarece que

[4] Para além disso, como a lei precedente ordenava que se autorizasse levantar até cem pés as casas anteriormente destruídas pelo fogo, mesmo que outro fosse prejudicado na vista de mar, removendo a dúvida, decretamos que isto mesmo prevaleça para as casas que foram incendiadas, quando reconstruídas, para as que não existiam antes e se construíram agora, e também para as que não tiveram danos pelo fogo mas por causa da idade ou por algum outro motivo tornaram-se uma ruína, para que todas as

⁷ O grego poderia ser traduzido literalmente por «locais para onde nos retiramos para nos aliviarmos».

casas construídas tenham cem pés de intervalo entre elas e os lugares circundantes, sem obstáculo a que exista um prédio, mesmo se prejudicar a vista de mar de uma casa que pertença a outro.

A preocupação com a altura das casas é antiga e há registos de outras medidas, em épocas diferentes da legislação romana. Por exemplo, Estrabão refere, em 5.3,7 (final), que “César Augusto (...) reduziu a altura das novas construções e proibiu a construção junto a estradas com altura superior a setenta pés”.

Este tipo de construção à beira das estradas, junto à via pública, é prevista por Zenão, especificamente no que respeita a ruas estreitas, indicando um preceito que deveria pertencer ao bom senso, mas, se foi legislado, é porque não deveria ser cumprido:

[3] A ninguém que construa uma casa seja permitido, havendo no meio uma rua estreita ou larga acima dos doze pés, por esta razão, tirar uma parte dessa rua larga ou estreita e transferi-la para o seu próprio edifício(...), para que se preservem os próprios direitos da cidade.

Assim, nem havendo uma rua estreita se podia aproveitar o próprio espaço público para alargar a sua casa, nem havendo uma rua larga se poderia fazer o mesmo, de maneira a tornar a sua casa maior.

Pelo que se pôde verificar, o prazer que se tirava de estar na sua sala a ver o mar era considerado um bem a ser preservado, tal como a privacidade necessária que se devia ter em suas casas. Gostávamos de ter podido ilustrar as semelhanças ou diferenças legislativas respeitantes a este assunto que continua actual (veja-se, por exemplo, nos preços dos hotéis, a diferença de preços de quarto com vista e quarto sem vista e, dentro das vistas, a vista para a serra e a vista para o mar, sendo este último o mais caro), mas nem os Planos Directores Municipais (PDM) nem o RGEU são específicos nesta matéria.

Curiosamente, apesar de devidamente explorado e preceituado neste texto jurídico, este é o único elemento relativo ao conforto e bem-estar trabalhado no texto. A preservação de espaços verdes, por exemplo, hoje motivo de grande preocupação, não é contemplada. Aliás, para ser exacta, é, de facto, mencionada, mas expressamente colocada de parte:

[2b] Quanto aos jardins e às árvores, não se abrangeu na legislação anterior nem se vai acrescentar na presente, pois nem convém manter tal servidão.

Este documento legisla ainda sobre outras matérias que, entre nós, são de matéria cível ou criminal, como as sanções a aplicar aos transgressores e inadimplentes, por exemplo, bem como também regula pormenores estéticos.

E é com esses que terminamos, pois foi o único ponto de contacto directo encontrado entre a actual legislação e a de Zenão. O Regulamento do Plano

Director Municipal (PDM) de Faro, ratificado em 2005, prevê, no seu Artigo 15^a, a protecção de «Zonas de grande sensibilidade paisagística» e é nessas que, no ponto 3, especifica que «muros de suporte bem como os muros divisórios de propriedade, que vierem a ser autorizados nos termos da legislação que regula a REN⁸, deverão ser em alvenaria de pedra à vista ou revestidos com pedra da região».

Afinal, o gosto por fachadas decoradas e revestidas a superfícies laváveis (como acontece com os nossos tão utilizados azulejos) não será invenção recente. Ficamo-nos com as pedras decorativas que nos são impostas por Zenão:

[6b] Que estes edificios ou lojas sejam embelezados com mármorees do lado de fora para dar beleza a cidade e agradar a quem passa.

Bibliografia

- CSOPT – Subcomissão para a revisão do RGEU – Portaria n.º 62/2003 de 16 de Janeiro. Despacho n.º 5493/2003
- B. Malavé Osuna (2000), *Legislación Urbanística en la Roma Imperial*. Universidad de Málaga.
- PDM – *Regulamento do Plano Director Municipal de Faro*, de 1995, com as alterações introduzidas em 1998 e em 2005.
- RGEU – *Regulamento Geral das Edificações Urbanas*. Decreto-Lei n.º 38382/51 de 7 de Agosto.
- D. S. Robertson (1943), *Greek and Roman Architecture*. Cambridge, University Press.

⁸Rede Ecológica Nacional.