

076

**O PRAZO DE CARÊNCIA NOS CONTRATOS DE INCORPORAÇÃO IMOBILIÁRIA.** *Fernanda Nunes Barbosa, Cláudia Lima Marques* (Departamento de Direito Público e Filosofia do Direito, UFRGS).

A questão habitacional, direito constitucionalmente tutelado pelo Estado, vem sendo objeto de preocupação e estudo da ciência jurídica desde os tempos mais remotos. Na sociedade massificada em que vivemos, o problema habitacional toma contornos ainda mais preocupantes, tornando-se de fundamental importância a análise de alguns institutos jurídicos a ele relacionados. A nossa análise se concentra nos contratos de incorporação imobiliária, especialmente no que se refere à possibilidade que tem o incorporador de estipular um “prazo de carência”, dentro do qual poderá desistir da incorporação. Com o advento do Código de Defesa do Consumidor, essa previsão legal passou a ser contestada, tendo em vista os inc. IX e XI do art. 51 do referido Estatuto, que teriam proibido tal cláusula, posto ser abusiva. O objetivo desta pesquisa foi analisar os diplomas legais referentes ao tema, estabelecendo a sua aplicação. Em conclusão a este estudo, nos posicionamos pela aplicabilidade do art. 34 da Lei das Incorporações Imobiliárias, que em nosso entendimento não foi revogado pelo Estatuto do Consumidor, uma vez não depender a conclusão do contrato da exclusiva vontade do incorporador, que se vê condicionado pelas circunstâncias do mercado. O presente estudo foi realizado por meio de fontes doutrinárias, legislativas e jurisprudenciais, bem como pesquisa de casos extrajudiciais por meio do PROCON do Rio Grande do Sul e estudo comparado.