



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Processo: 1.0024.11.182768-9/002
Relator: Des.(a) Veiga de Oliveira
Relator do Acórdão: Des.(a) Veiga de Oliveira
Data do Julgamento: 23/11/2016
Data da Publicação: 07/12/2016

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS - COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - ATRASO NA ENTREGA - CLÁUSULA DE PRORROGAÇÃO DE PRAZO PARA A ENTREGA - VALIDADE - LUCROS CESSANTES - INDENIZAÇÃO DEVIDA - DANOS MORAIS CONFIGURADOS - QUANTUM COMPENSATÓRIO A TÍTULO DE DANOS MORAIS - CRITÉRIOS - JUROS MORATÓRIOS - INADIMPLENTO CONTRATUAL - INCIDÊNCIA A PARTIR DA CITAÇÃO - CORREÇÃO MONETÁRIA - DATA DO ARBITRAMENTO.

Em contrato de promessa de compra e venda de imóvel, a previsão de um prazo de tolerância de 90 (noventa) dias para a entrega do imóvel é perfeitamente admissível, tendo-se em vista que não consubstancia um período de tempo irrazoável ou desproporcional.

"De acordo com a jurisprudência desta Corte, a ausência de entrega do imóvel na data acordada no contrato firmado entre as partes acarreta o pagamento de indenização por lucros cessantes, tendo em vista a impossibilidade de fruição do imóvel durante o tempo da mora. Precedentes. Incidência da Súmula n. 83/STJ." (AgRg no AREsp 395105/RJ - Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze - Terceira Turma do STJ - j. 28/04/2015, DJe 01/06/2015).

"O demasiado atraso na entrega de um imóvel para o comprador, além de causar indiscutíveis prejuízos de ordem financeira, acarreta, de modo evidente, um dano moral, que decorre da grave frustração advinda do fato de se ter quitado um imóvel, confiando na idoneidade da empresa construtora, e de não se poder para ele se mudar, em razão de injustificado atraso na conclusão da obra." (TJMG, Apelação Cível nº 1.0024.10.279905-3/004, Rel. Des. Evandro Lopes da Costa Teixeira).

O dano moral deve ser fixado proporcionalmente à intensidade do dano causado ao consumidor dos serviços, devendo a questão ser solucionada segundo o prudente arbítrio do Julgador, ante a inexistência de parâmetros apriorísticos e à luz das peculiaridades de cada caso, principalmente em função dos litigantes e da maior ou menor gravidade da lesão. O termo inicial dos juros moratórios, em se tratando de inadimplemento contratual, deverá se dar a partir da data da citação, devendo a correção monetária incidir a partir da data do arbitramento.

Recurso parcialmente provido.

APELAÇÃO CÍVEL Nº 1.0024.11.182768-9/002 - COMARCA DE BELO HORIZONTE - APELANTE(S): PAULO SÉRGIO CAMPO GOMIDE E OUTRO(A)(S), PATRÍCIA MOREIRA SANTIAGO GOMIDE - APELADO(A)(S): CONSTRUTORA NOVOLAR S/A

A C Ó R D ã O

Vistos etc., acorda, em Turma, a 10ª CÂMARA CÍVEL do Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais, na conformidade da ata dos julgamentos, em <DAR PARCIAL PROVIMENTO AO RECURSO>.

DES. VEIGA DE OLIVEIRA
RELATOR.

DES. VEIGA DE OLIVEIRA (RELATOR)

V O T O

Trata-se de apelação interposta por PAULO SÉRGIO CAMPO GOMIDE e PATRÍCIA MOREIRA SANTIAGO GOMIDE contra sentença proferida pelo meritíssimo Juiz da 31ª Vara Cível da comarca de Belo Horizonte, proferida nos autos da ação de indenização por danos materiais e morais ajuizada contra CONSTRUTORA NOVOLAR S.A.

Em sua sentença, o douto juiz primevo julgou procedente, em parte, o pedido inicial dos autores

apenas para condenar a ré a pagar ao autor a multa prevista na cláusula 6.3 do contrato em testilha, ou seja, terá que pagar o valor equivalente a 0,5% do valor atualizado do imóvel por mês, pro rata dia, a contar da data imediatamente posterior à prorrogação de 90 dias úteis para a entrega da unidade autônoma, até o dia 28/02/2011, devidamente atualizada pelos índices fornecidos pela CGJ/TJMG, a contar do vencimento do débito, acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da citação, até o efetivo pagamento.

Diante da sucumbência recíproca, o Magistrado primevo condenou cada uma das partes ao pagamento de 50% das custas e despesas processuais, bem como honorários advocatícios da parte contrária, fixados em 10% do valor da condenação, compensando-se os honorários.

Insurgem-se os Autores contra a improcedência de parte dos pedidos formulados na inicial, requerendo a declaração da inaplicabilidade da cláusula do contrato de promessa de compra e venda que prevê tolerância de 90 (noventa) dias para a entrega das chaves.

Alegam que o Magistrado se equivocou quanto ao período de atraso causado pela Apelada, uma vez que considerou, no julgado, o dia 28/02/2011, tendo a entrega das chaves se efetivado somente no dia 08/11/2011.

Pugnando pela condenação da Apelada ao pagamento de lucros cessantes e danos morais.

Pedem, assim, a reforma da sentença, julgando-se procedentes todos os pedidos iniciais.

Intimada, a Apelada apresentou contrarrazões às fls. 315/326, rebatendo os argumentos expendidos pelos Apelantes, pugnando pelo desprovimento do recurso.

É este, em epítome, o relatório. Decido.

Conheço do recurso, verificando-se a presença de seus pressupostos de admissibilidade.

Inicialmente, deve-se frisar que, no caso dos autos, não restam dúvidas de que se aplicam os benefícios do Código de Defesa do Consumidor, uma vez que se trata de relação de consumo, ante a aquisição ou utilização pelos Apelantes de produto ou serviço como destinatários finais, nos termos do caput do artigo 2º, bem como do § 2º, do artigo 3º, todos do referido Diploma Legal.

Dessa forma, em sendo aplicável o Código de Defesa do Consumidor, é permitida a revisão das cláusulas contratuais pactuadas, ante o fato de que o princípio do pacta sunt servanda, há muito, vêm sofrendo mitigações, mormente diante dos princípios da boa-fé objetiva, da função social dos contratos e do dirigismo contratual.

O princípio do pacta sunt servanda não pode servir de escudo à prevalência de estipulações leoninas, não sendo motivo a impedir que o Judiciário declare a ineficácia de eventuais cláusulas abusivas.

No tocante à alegação de nulidade da cláusula do contrato celebrado entre as partes que estipulou prazo de 90 dias para que a Apelada pudesse atrasar com o cumprimento de sua obrigação contratual, sem razão os Apelantes.

Com efeito, tem-se que a previsão de um prazo de tolerância de 90 (noventa) dias para a entrega do imóvel é perfeitamente admissível, tendo-se em vista que não é abusiva nem consubstancia um período de tempo irrazoável ou desproporcional para a consecução das obrigações contratuais do vendedor do imóvel.

É esse o entendimento dominante deste egrégio Tribunal de Justiça, verbis:

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO DE REVISÃO CONTRATUAL - CONTRATO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - PRAZO DE TOLERÂNCIA PARA ENTREGA DO IMÓVEL - PREVISÃO CONTRATUAL - LEGALIDADE - MULTA POR DESCUMPRIMENTO CONTRATUAL - NÃO INCIDÊNCIA - DANOS MORAIS NÃO COMPROVADOS - Não constatada abusividade, ilegalidade ou violação à boa-fé objetiva, deve ser reconhecida a legalidade da cláusula que estipulou prazo de 180 dias de tolerância para a entrega do imóvel. [...] (Apelação Cível 1.0079.10.610233-2/001 - Rel. Des. Newton Teixeira Carvalho - 13ª Câmara Cível do TJMG - j. 19/05/2016, DJe 03/06/2016).

APELAÇÃO CÍVEL - INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS - CONTRATO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO ADJETO DE FINANCIAMENTO - PRAZO PARA ENTREGA DO BEM - PREVALÊNCIA DA DATA PREVISTA NO CONTRATO DE FINANCIAMENTO - PRAZO DE TOLERÂNCIA - CLÁUSULA LÍCITA - ATRASO INOCORRENTE - DANOS MORAIS NÃO CONFIGURADOS. [...] É lícita a cláusula que prevê um prazo de tolerância, após a data inicial prevista, para a efetiva entrega de imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda. [...] (Apelação Cível 1.0024.12.156238-3/002 - Rel. Des. Arnaldo Maciel - 18ª Câmara Cível do TJMG - j. 18/05/2016, DJe 25/05/2016).

APELAÇÃO CÍVEL - AÇÃO ORDINÁRIA - CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL - INADIMPLEMENTO DA CONSTRUTORA - ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO IMÓVEL - PRAZO DE CARÊNCIA - LEGALIDADE - ENCARGOS MORATÓRIOS - MULTA DEVIDA - LUCROS CESSANTES - OCORRÊNCIA - CUMULAÇÃO - POSSIBILIDADE - DANOS MORAIS - CONFIGURAÇÃO - QUANTUM - RAZOABILIDADE.

[...]

A fixação de prazo de carência para a entrega do imóvel, além de comum em contratos análogos, é, no caso concreto, válido e razoável face aos incidentes que podem ocorrer na obra, não havendo qualquer abusividade em tal contratação. Referido prazo de tolerância foi bem informado no contrato firmado entre as partes, não havendo se falar em nulidade ou abusividade, restando atendido o disposto no art. 6º, III do CDC relativamente ao dever de informar ao consumidor. [...] (Apelação Cível 1.0027.12.004709-0/005 - Rel. Des. Eduardo Mariné da Cunha - 17ª Câmara Cível do TJMG - j. 14/04/2016, DJe 26/04/2016).

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. DATA DA ENTREGA DO BEM. PRORROGAÇÃO POR 180 DIAS. POSSIBILIDADE. ATRASO NA ENTREGA DA UNIDADE HABITACIONAL. RESPONSABILIDADE EXCLUSIVA DA CONSTRUTORA. MULTA CONTRATUAL DEVIDA. DANOS MORAIS CONFIGURADOS. DEVER DE INDENIZAR. ARBITRAMENTO. CRITÉRIOS. RAZOABILIDADE E PROPORCIONALIDADE. HONORÁRIOS ADVOCATÍCIOS. SENTENÇA. NATUREZA CONDENATÓRIA. ART. 20, § 3º, DO CPC. PARÂMETROS. INCIDÊNCIA SOBRE O VALOR DA CONDENAÇÃO. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I - Não se afigura abusiva a estipulação de um prazo de tolerância para a entrega de imóvel em construção, contado da data inicialmente prevista para a transmissão do bem.

II - É válida a cláusula contratual que conjectura a possibilidade de se prorrogar a entrega do imóvel, pelo prazo de 180 (cento e oitenta) dias, em caso de ocorrer alguma eventualidade que atrase o andamento da obra. [...] (Apelação Cível 1.0145.14.019084-7/001 - Rel. Des. Vicente de Oliveira Silva - 10ª Câmara Cível do TJMG - j. 24/11/2015, DJe 04/12/2015).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. INDENIZAÇÃO. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. ILEGITIMIDADE PASSIVA. AUSÊNCIA. ATRASO INJUSTIFICADO NA ENTREGA DO BEM. DIFERENTES PRAZOS DE ENTREGA PREVISTOS NO CONTRATO. INTERPRETAÇÃO MAIS BENÉFICA. TAXA DE EVOLUÇÃO DA OBRA. DANO MORAL. LUCROS CESSANTES. MULTA CONTRATUAL. TAXA DE ASSESSORIA. DEVOLUÇÃO NA FORMA SIMPLES. SENTENÇA MANTIDA. [...] - A cláusula que estabelece a tolerância de prazo para entrega de obra não deve ser declarada nula, por se apresentar clara e bem informada no contrato, como exige o Código de Defesa do Consumidor, em seu art. 6º, III, e por sua razoabilidade, eis que destinada a prevenir fortuitos que possam ocorrer na obra. [...] (Apelação Cível 1.0024.13.115240-7/001 - Rel. Des. Luiz Artur Hilário - 9ª Câmara Cível do TJMG - j. 15/09/2015, DJe 29/09/2015).

Portanto, não há falar em abusividade da cláusula que prevê um prazo de tolerância para a entrega do imóvel de 90 (noventa) dias úteis.

Conclui-se, então, que, como foi reconhecido pelo próprio douto Juiz primevo, o atraso da obra deve ser considerado a contar da data imediatamente posterior à prorrogação de 90 dias úteis para a entrega da unidade autônoma.

No tocante à alegação de que a efetiva entrega das chaves ocorreu somente no dia 08/11/2011, devendo as indenizações a ser pagas pelo atraso da obra considerarem aludida data, mais uma vez não assiste razão aos Apelantes.

De uma análise dos autos, verifica-se que a unidade autônoma estava pronta para entrega no dia 28/02/2011, conforme inclusive foi reconhecido pelos autores na exordial (item 17, fls. 05), não tendo a efetiva entrega das chaves se dado naquele momento porque os Autores não haviam efetuado o pagamento devido.

Não merece amparo a alegação de que a culpa pelo inadimplemento seria da Construtora, que não lhes repassou o valor correto, uma vez que, em caso de negativa da empresa em receber o valor que entendiam ser o devido, a parte poderia ter efetuado o depósito judicial, cumprindo, assim, com sua obrigação contratual.

Assim, nesse ponto, não merece reparos a bem lançada decisão proferida pelo Juiz singular.

Quanto ao pedido de indenização por danos materiais consistentes em lucros cessantes, deve-se ter em mente que, sobre o tema, o colendo Superior Tribunal de Justiça possui entendimento no seguinte sentido:

Nos termos da jurisprudência consolidada neste Sodalício, a inexecução do contrato de compra e venda, consubstanciada na ausência de entrega do imóvel na data acordada, acarreta além da indenização correspondente à cláusula penal moratória, o pagamento de indenização por lucros cessantes pela não fruição do imóvel durante o tempo da mora da promitente vendedora. Precedentes. (STJ, AgRg no AREsp 525614/MG, Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, 25/08/2014).

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. RESCISÃO CONTRATUAL. PROMITENTE COMPRADOR QUE NÃO REÚNE CONDIÇÕES ECONÔMICAS PARA O PAGAMENTO DAS PRESTAÇÕES. REAJUSTE DO SALDO DEVEDOR. RESÍDUO INFLACIONÁRIO. CLÁUSULA PENAL. INDENIZAÇÃO PELA FRUIÇÃO. CUMULAÇÃO. POSSIBILIDADE.

- O art. 28 da Lei 9.069/95 não vedou a exigência de resíduo inflacionário. A aplicação do reajuste apenas representa o repasse da correção monetária não transferida ao consumidor durante a vigência do contrato, em razão da limitação do valor das parcelas ao salário mínimo.

- A multa prevista pela cláusula penal não deve ser confundida com a indenização por perdas e danos pela fruição do imóvel, que é legítima e não tem caráter abusivo quando há uso e gozo do imóvel. Recurso especial conhecido e provido. (STJ, REsp 953907 / MS, Ministra NANCY ANDRIGHI, 09/04/2010).

Portanto, além dos encargos moratórios eventualmente previstos no contrato, os Apelantes deverão ser ressarcidos quanto ao valor dos lucros cessantes em face da impossibilidade de usufruir do imóvel, devendo a Apelada, portanto, arcar com aludido pagamento.

O colendo Superior Tribunal de Justiça já estabeleceu um parâmetro para o cálculo dos lucros cessantes, que é o valor do aluguel que poderia ter recebido o comprador do imóvel, mas se viu impedido em face do atraso na entrega do bem.

Nesse sentido:

REGIMENTAL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL. LUCROS CESSANTES. PRECEDENTES. Não entregue pela vendedora o imóvel residencial na data contratualmente ajustada, o comprador faz jus ao recebimento, a título de lucros cessantes, dos aluguéis que poderia ter recebido e se viu privado pelo atraso. (STJ, AgRg no Ag 692543/RJ, Ministro HUMBERTO GOMES DE BARROS, 27/08/2007).

Do acórdão supra referido extrai-se o seguinte excerto:

Caso o imóvel tivesse sido entregue na data aprazada, poderia a proprietária habitá-lo ou alugá-lo, a critério seu. O fato é que tanto poderia ter aferido rendimentos do imóvel, deixado de pagar aluguel, caso não tivesse moradia própria.

Nesse sentido transcrevo trechos do voto da Ministra Nancy Andrighi, no REsp 644.984/RJ, em julgamento de situação semelhante, onde a ora agravante também é parte. Confira-se:

"Alega a recorrente que os recorridos não fizeram prova dos lucros cessantes, razão pela qual, o acórdão recorrido ao incluí-los na condenação, acabou por violar os arts. 1.059 e 1.060, ambos do Código Civil/1916 e 333, I do Código de Processo Civil.

(...)

Portanto, a controvérsia consiste em saber se seriam devidos os lucros cessantes, correspondentes ao "valor locativo do imóvel, a contar do término do prazo de entrega da unidade, isto é, 05.11.97 até a data do ajuizamento da ação" (fls. 575/576) e se o valor dos mesmos restou provado.

Pois bem, como é sabido: "O inadimplemento obriga o contratante que não executou as obrigações a indenizar a outra parte, supondo-a na situação econômica em que se encontraria se a prestação tivesse sido tempestivamente cumprida." (Cfr. Arnoldo Wald, Direito Civil - Obrigações e Contratos, São Paulo: Ed. Sugestões Literárias, 4.ª ed., 1974, pag. 110). [...]

O valor do aluguel deverá ser apurado em liquidação de sentença, conforme o preço médio do aluguel praticado, à época, na região em que se localiza o imóvel.

Quanto ao dano moral, frisa-se, por primeiro, que pode ser conceituado de maneira simples e precisa como sendo aquele que provoca uma lesão a um direito da personalidade. Assim, o dano moral, independentemente de prejuízo material, fere direitos personalíssimos, isto é, todo e qualquer atributo que individualiza cada pessoa, tal como a liberdade, a honra, dignidade, a vida íntima e privada, além da atividade profissional, a reputação, as manifestações culturais e intelectuais, entre outros.

O dano é ainda considerado moral quando os efeitos da ação, embora não repercutam na órbita de seu patrimônio material, originam angústia, dor, sofrimento, tristeza ou humilhação à vítima, trazendo-lhe sensações e emoções negativas. É o que se convencionou chamar de dano moral puro.

Embora, em regra, o inadimplemento contratual não permita o reconhecimento de dano moral, no caso concreto verifica-se que os Apelantes não sofreram apenas mero aborrecimento, tendo em vista que o atraso injustificado da obra inviabilizou a efetiva utilização do imóvel por um longo período, fazendo com que eles adiassem seus planos de mudança.

Nesse sentido já se pronunciou o Em. Relator Evandro Lopes da Costa Teixeira no julgamento da apelação cível 1.0024.10.279905-3/004, nos seguintes termos:

No que concerne à indenização por danos morais, o STJ tem entendimento pacificado de que o simples

descumprimento de contrato não enseja o dano extrapatrimonial.

Também é sabido que o mero dissabor não pode ser alçado ao patamar do dano moral.

No entanto, no caso em exame, não se trata de simples descumprimento de contrato de que tenha decorrido mero dissabor.

Isso porque a propriedade, em nosso ordenamento jurídico, está atrelada a uma função social, sendo de conhecimento comum que o brasileiro, em especial da sofrida classe média, sonha com a casa própria para nela residir com sua família, para isso envidando todos os esforços.

Por essa razão, o demasiado atraso na entrega de um imóvel para o comprador, além de causar indiscutíveis prejuízos de ordem financeira, acarreta, de modo evidente, um dano moral, que decorre da grave frustração advinda do fato de se ter quitado um imóvel, confiando na idoneidade da empresa construtora, e de não se poder para ele se mudar, em razão de injustificado atraso na conclusão da obra.

Por conseqüência, em casos como o dos autos, é forçoso reconhecer a ocorrência do dano moral.

Portanto, resta caracterizada situação ensejadora do dano moral passível de compensação.

Quanto ao critério de fixação do quantum compensatório por danos morais, temos a seguinte lição extraída da jurisprudência deste eg. Tribunal:

DANO MORAL. PROVA. INDENIZAÇÃO. OBJETIVO DA INDENIZAÇÃO. CRITÉRIO DE QUANTIFICAÇÃO.

Em sede de danos morais, cuja reação está no âmbito do sentimento, da emoção, basta a prova do ilícito para que redunde em dano moral, incumbindo ao réu, fazer a prova em contrário, como v.g., de que o autor é useiro e vezeiro na inadimplência e que o ato praticado não constitui ilícito de qualquer natureza.

Quando se trata de indenizar por dano a direito extra físico, na sede do sentimento que reflete a individualidade, a personalidade, como a dor moral, provocada pela vergonha da humilhação, pela injúria sofrida, pela decepção, que conduz o indivíduo a se subestimar, - por maior que seja o preço em pecúnia, por mais abrangente que for a indenização, ainda assim, a tentativa de recompensa nunca se revelaria completa. O que se tenta fazer é amenizar o sofrimento da vítima, auxiliá-la a reconquistar o seu ânimo, a sua auto-estima, tentando assim, substituir um patrimônio lesado por outro.

A indenização deve ter para a vítima, um efeito de terapia, quando não para cessar em definitivo, pelo menos para amenizar ou auxiliar na diminuição da dor moral.

Em relação ao infrator, especialmente quando se trata de pessoa jurídica, empresa que especula com o lucro, a indenização funciona como medida pedagógica, lição, que recomenda se observe o direito do cidadão, o respeito à dignidade humana, não importando esteja o homem vestido com traje a rigor, ou simplesmente coberto por rotos trapos, - sob pena de se ver desfalcado no lucro que persegue. É necessário, que a condenação, tenha repercussão, nas tomadas de decisões comportamentais da empresa.

O critério de fixação do valor indenizatório levará em conta, tanto a qualidade do atingido, como a capacidade financeira do ofensor, de molde a inibi-lo a futuras reincidências, ensejando-lhe expressivo, mas suportável, gravame patrimonial. (Recurso nº 68.559/97, julgamento em 26/03/1999, Relator: Juiz SEBASTIÃO PEREIRA DE SOUZA).

Resta, para a Justiça, a penosa tarefa de dosar a indenização, porquanto haverá de ser em dinheiro, para compensar uma lesão que, por sua própria natureza, não se mede pelos padrões monetários.

O problema haverá de ser solucionado dentro do princípio de prudência e arbítrio do Julgador, sem parâmetros apriorísticos e à luz das peculiaridades de cada caso, principalmente em função dos litigantes e da maior ou menor gravidade da lesão.

In casu, é evidente que a pretensão é justa e possível, restando ao Julgador a árdua tarefa de fixar o valor da compensação a ser paga à parte autora pelos danos morais suportados.

Com relação ao quantum a ser fixado a título de danos morais, entende este Relator que o valor de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada litigante se coaduna com os danos morais sofridos pelos Apelantes, levando-se em consideração os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, diante das peculiaridades do caso e que, por certo, compensará o gravame sofrido por eles, suprimindo o caráter punitivo-pedagógico do dano moral e não se afigurando, pelo seu montante, como exagerado a ponto de se constituir em fonte de renda. Tem o nítido caráter compensatório.



Tribunal de Justiça de Minas Gerais

Ademais, ressalto que o valor arbitrado está em consonância com as indenizações fixadas em casos análogos por este Tribunal.

O termo inicial dos juros moratórios, em se tratando de inadimplemento contratual, deverá se dar a partir da data da citação, devendo, a correção monetária, incidir a partir da data do arbitramento.

Como corolário lógico, considerando que os Apelantes lograram êxito em quase todos os pedidos formulados na exordial, condeno a Apelada ao pagamento integral das custas e honorários advocatícios, fixados em 20% do valor da condenação.

Ex positis, DOU PARCIAL PROVIMENTO ao apelo sob análise e reformo a sentença para condenar a Apelada a pagar aos autores alugueis durante o período de atraso na entrega do imóvel, a contar da data imediatamente posterior à prorrogação de 90 dias úteis para a entrega da unidade autônoma, até o dia 28/02/2011, em valor a ser apurado em sede de liquidação de sentença, conforme o preço médio do aluguel praticado, à época, na região em que se localiza o imóvel devidamente corrigido desde e acrescido de juros de mora de 1% ao mês, a contar da data em que deveria ter sido recebido o importe.

Condeno a Apelada, ainda, ao pagamento de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada Apelante, a título de danos morais suportados em razão do atraso da entrega de seu apartamento, devidamente corrigidos pela Tabela divulgada pela CGJ/MG a partir da publicação da presente decisão e acrescido de juros de mora 1% (hum por cento) ao mês, contados a partir da data da citação.

Considerando que os Autores/Apelantes sucumbiram de parcela mínima de seus pedidos, condeno a Apelada ao pagamento integral das custas processuais, inclusive as recursais, e honorários advocatícios, fixados em 20% do valor da condenação.

DESA. MARIÂNGELA MEYER - De acordo com o(a) Relator(a).

DES. VICENTE DE OLIVEIRA SILVA - De acordo com o(a) Relator(a).

SÚMULA: "RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO."