



**PODER JUDICIÁRIO DO ESTADO DO PARANÁ**

**COMARCA DE FOZ DO IGUAÇU**

**1ª VARA CÍVEL DE FOZ DO IGUAÇU - PROJUDI**

**Avenida Pedro Basso, 1001 - 2º andar - Jardim Polo Centro - Foz do Iguaçu/PR - CEP: 85.863-756 - Fone: (45) 3031-2078 -**

**Celular: (45) 99849-1647 - E-mail: primeiracivelfoz@gmail.com**

**Autos nº. 0005098-78.2025.8.16.0030**

EDITAL DE CITAÇÃO

PRAZO DE VINTE (20) DIAS

**PROCESSO PROJUDI Nº 0005098-78.2025.8.16.0030**, de Requerimento de Reintegração de Posse,

Rescisão / Resolução **REQUERENTE**: RAJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA

**REQUERIDO**: MYKEL ANGELO AGUAYO.

**CITAÇÃO** do **REQUERIDO MYKEL ANGELO AGUAYO inscrito no CPF sob o nº 064.769.849-85**,

atualmente em lugar incerto e não sabido, para comparecer perante este o CEJUSC- Foz do Iguaçu- PRO, na data de **11 de dezembro de 2025, às 17:42 horas, ocasião que será realizada a audiência de conciliação**

**VIRTUAL - Chave da Audiência: PAKF US8GB H39XG 6SMJV**. O prazo para apresentar resposta é de **15 (quinze) dias**, a contar da realização da audiência. Ficando advertido de que a falta de contestação implicará na presunção de que admitiu como verdadeiros os fatos afirmados pelo autor. Nesta oportunidade, a parte ré

deverá dizer, motivadamente, quais provas pretende produzir ou, do contrário, requerer o julgamento antecipado da lide, sendo que o requerimento genérico de prova, sem a devida fundamentação, será indeferido.

A parte ré fica alertada, de que **eventual desinteresse na realização da audiência de conciliação deverá ser informado por petição e o prazo para contestação será de 15 (quinze) dias, a contar do protocolo do pedido de cancelamento**. Fica ciente de que o comparecimento à audiência deve ser pessoalmente ou através de procuradores habilitados em condições de transigir, trazendo propostas definidas, com cálculos atualizados e alternativas possíveis, a fim de viabilizar eventual transação e que a ausência injustificada caracteriza ato atentatório à dignidade da justiça que será passível de aplicação de multa 2% (dois por cento) do valor da causa ou da vantagem econômica pretendida.

**PETIÇÃO INICIAL**: RAJ EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE LTDA., pessoa jurídica de direito privado, CNPJ/MF sob o nº 28.683.442.0001-07, e-mail: comercial@rorato.adm.br, telefone: (45) 3574-6300, com sede à Av. Pedro Basso, nº 1070, sala 01, Jardim Polo Centro, na cidade de Foz do Iguaçu/PR, vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, por intermédio de seu advogado infra-assinado (doc. 01) - (e-mail: joseclaudio@rorato.adv.br), propor a presente **AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM PEDIDO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE** em face de MYKEL ANGELO AGUAYO, brasileiro, solteiro, vendedor, portador da cédula de RG nº 9952081-7, SSP/PR, inscrita no CPF/MF sob o nº 064.769.849-85, residente e domiciliado à Rua João Ganguilhet Filho, nº 370, Três Lagoas, CEP: 85862-730, nesta cidade de Foz do Iguaçu /PR, pelas razões de fato e de direito a seguir aduzidas: Dos fatos A autora firmou com o réu Termo de Cessão de Direitos e Obrigações de Contrato de Compra e Venda de Imóvel, assinado no dia 23 de novembro de 2021 (doc. 04). Através desse termo, o réu adquiriria da autora o lote urbano nº 0211, quadrante 06, quadricula 4, setor 55, quadra 33, com área de 200,00m², no loteamento denominado Parque da Lagoa III, matriculado no 1º CRI de Foz do Iguaçu/PR sob o nº 91.344 (matrícula mãe) - (doc. 05). O valor de aludido lote era de R\$70.000,00 (setenta mil reais). Para tanto, no item 05) a) do Termo de Cessão, convencionou-se que o réu pagaria o saldo devedor de aludido lote, que equivalia a R\$ 58.111,13 (cinquenta e oito mil, cento e onze reais e treze centavos), em 77 parcelas mensais e sucessivas de R\$754,69 (setecentos e cinquenta e quatro reais e sessenta e nove centavos), vencendo-se a primeira em 25.11.2021 e a última em 25.03.2028, com atualização monetária anual pelo IGP-M e juros de 8%. Ocorre que o réu não somente não pagou as parcelas após assumir a dívida do imóvel, sem, contudo, se pronunciar sobre o saldo remanescente. Permanecendo, assim, inadimplente desde 25.06.2022 (docs. 06 e 07). Diante da inadimplência, a autora tratou de interpela-lo judicialmente para que no prazo de 30 dias purgasse a mora, sob pena de rescisão e multa convencional de 10% sobre o valor do contrato, vide cláusula oitava. Tal interpelação foi distribuída em 13.02.2023 e tramitou na 3ª Vara Cível dessa Comarca pelo nº 0003166-26.2023.8.16.0030 (doc. 09). Naquele processo, o réu foi notificado pela via editalícia em 27.09.2024 (doc. 11, p. 443). Ocorre que, decorrido o prazo estipulado na notificação, não houve qualquer contato ou interesse da parte requerida à quitação da dívida. Ora, sabendo que o imóvel está sob posse do réu



desde a convenção do contrato de compra e venda, não resta alternativa, senão ajuizar a presente ação, a fim de reaver os direitos da autora. Dos pedidos Diante o exposto, é a presente para requerer que se digne Vossa Excelência a: a) Determinar o sigilo da petição inicial e seus anexos, nos termos do tópico supra abordado; b) Determinar a citação do réu pela via editalícia para comparecer em audiência de conciliação a ser designada por Vossa Excelência ou para, querendo, responder no prazo de 15 (quinze) dias, sob pena de serem tidos por verdadeiros os fatos aqui alegados; c) Ao final, julgar a presente ação procedente para: I. Declarar a resolução do contrato firmado entre as partes. II. Determinar a reintegração da posse do imóvel à autora, expedindo—se, para tanto, o competente mandado de reintegração de posse. III. Condenar o réu ao pagamento da cláusula penal estipulada em contrato no importe de 10% (dez por cento) sobre o valor integral do contrato atualizados pelo índice IGP-M à época do efetivo pagamento, mais as despesas referentes aos gastos com a notificação judicial e IPTU que hoje equivalem a R\$ 6.024,57 (seis mil, vinte e quatro reais e cinquenta e sete centavos) os quais devem ser atualizados a partir de cada desembolso; IV. Condenar o réu ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, estes últimos a serem estabelecidos pelo juiz. Requer a produção de todos os meios de prova em direito admitido. Em observância ao disposto no art. 319, inciso VII do NCPD, a autora opta pela realização de audiência de conciliação ou de mediação. Dá à causa o valor de R\$70.000,00 (setenta mil reais). Nestes termos, pede deferimento. Foz do Iguaçu, 18 de fevereiro de 2025.

**DECISÃO INICIAL:**“1) Recebo a petição inicial. 2) Pautar-se audiência de conciliação e/ou mediação junto ao CEJUSC PRO - Cível. A modalidade do ato – virtual, semipresencial ou presencial – será definida de acordo com a regulamentação do CEJUSC, e eventual oposição à realização de audiência virtual ou semipresencial deverá ser fundamentada na forma da Instrução Normativa Conjunta nº 94/2022 – GP-GCJ. 3) Cite-se e intime-se a parte requerida para comparecer à audiência de conciliação e/ou mediação via CEJUSC (art. 165 do CPC) a ser designada pela Secretaria, observando-se antecedência mínima de 20 (vinte) dias da audiência designada para a efetivação da citação (art. 334 do CPC). 4) As partes deverão comparecer (ou se apresentar, caso o ato seja virtual ou semipresencial) à audiência pessoalmente ou através de procuradores habilitados em condições de transigir, trazendo propostas definidas, com cálculos atualizados e alternativas possíveis, a fim de viabilizar eventual transação. O não comparecimento injustificado à respectiva audiência considerará-se ato atentatório à dignidade da justiça, que será passível de aplicação de multa de 02% (dois por cento) do valor da causa ou da vantagem econômica pretendida. 5) Consigne-se no mandado que o prazo para a parte ré apresentar resposta é de 15 (quinze) dias, a contar da realização da audiência de conciliação e/ou mediação (art. 335, inc. I, do CPC). Caso haja manifestação de desinteresse na realização da audiência pela parte ré, o prazo para contestação será de 15 (quinze) dias, a contar do protocolo do pedido de cancelamento (art. 335, II, do CPC). Nesta hipótese, deverá a Secretaria retirar de pauta a audiência de conciliação e/ou mediação. 6) Quando da apresentação de eventual contestação, a parte ré deverá trazer aos autos os documentos/registros pertinentes que possua, relativos ao objeto do presente litígio, sob pena de preclusão. Advirta-se, por fim, que a falta de contestação implicará a presunção de que admitiu como verdadeiros os fatos afirmados pelo autor (CPC, arts. 238, 335 e 344). 6.1) Caso a parte ré não apresente resposta, certifique-se o transcurso do prazo faça-se conclusão do feito. 7) Apresentada a contestação, caso haja alegação de questões preliminares e/ou prejudiciais (CPC, art. 337), alegação de fato constitutivo /desconstitutivo do direito (CPC, art. 350) ou juntada de documentos (exceto a procuração e cópia de acórdãos, decisões e sentenças), intime-se a parte autora para se manifestar no prazo de 15 (quinze) dias (art. 351 do CPC). 7.1) Caso a parte requerida apresente reconvenção (art. 343 do CPC), ou afirme ser caso de intervenção de terceiros (art. 119 e seguintes do CPC), façam-se os autos conclusos. 8) Não sendo o caso do item 7.1, ou na hipótese em que se afigurar desnecessária a impugnação, ou, caso necessária, já tenha ela sido apresentada, ou já tenha decorrido o prazo para sua apresentação, intemem-se as partes para indicar, justificada e motivadamente, quais provas pretendem produzir, ou mesmo requerer o julgamento antecipado do mérito, total ou parcial (artigos 355 e 356 do CPC). Prazo: 10 (dez) dias. O requerimento genérico e não fundamentado será indeferido. 9) Ultrapassado o prazo fixado no item acima, com ou sem manifestação das partes, faça-se conclusão do feito. 10) Intime(m)-se. Diligências necessárias. Foz do Iguaçu, datado e assinado eletronicamente. Alessandro Motter Juiz de Direito Substituto”

FOZ DO IGUAÇU, em 03 de setembro de 2025. - Eu, \_\_\_\_\_, MAURO CÉLIO SAFRAIDER

- ESCRIVÃO, o digitei e subscrevi.

ALESSANDRO MOTTER

JUIZ DE DIREITO SUBSTITUTO

