



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO TRABALHO  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO  
0000555-09.2020.5.21.0001  
: THOMPSON VALENCA E SILVA  
: ADS SEGURANCA PRIVADA LTDA(EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL) E OUTROS  
(2)

## CERTIDÃO DE DEVOLUÇÃO DE MANDADO

ID do mandado: e9fce39

Destinatário: ADS SEGURANCA PRIVADA LTDA(Em recuperação judicial)

Certifico e dou fé que, em cumprimento ao Mandado Pje-JT-CP (Reavaliação de Imóvel), no dia 11/03/2025, embora o endereço indicado para fins de reavaliação tenha sido o "Av. Raimundo Galvão, 1200, Lagoa Nova, Natal, Iona nº 5, localizado no empreendimento Residencial Cheverny", não logrei êxito na respectiva localização, uma vez que não encontrei a referida avenida no município de Natal/RN.

Contudo, analisando os autos, constatei que o imóvel ora reavaliado possui endereço como sendo a **Av. Romualdo Galvão, 1834, Loja 05, localizado no empreendimento Residencial Cheverny, Lagoa Nova, Natal/RN, cuja localização, conforme Google Maps é: -5.816352273623854, -35.206784014584805, aonde me dirigi e procedi a reavaliação anexa.**

Com efeito, algumas considerações merecem destaque:

a) **(Registrado em nome de terceiros)** a Certidão de Inteiro Teor da Matrícula nº 51.160 da Loja 05 indica que o imóvel encontra-se "devidamente registrado em nome da Cooperativa Habitacional Auto-Financiável do Rio Grande do Norte LTDA - CHAF - CNPJ 70.039.540/0001-64)";

b) **(Indisponibilidade do bem)** Matrícula nº 51.160 – Av. 14 (...) - Pelo Ofício s/nº de 12 de agosto de 2019 do MM Juiz Federal da 2ª Vara da Comarca de Natal/RN, Dr. Mário Azevedo Jambo, arquivado sob o nº 15 na pasta nº 01/2020 – PBAS, passado na Carta de Ordem Criminal nº 0806986-14.2019.4.05.8400, ficam indisponíveis a qualquer ato jurídico as unidades do bloco "A" (prestação de serviço) as lojas nº 05 e 06 do Residencial Cheverny, situado à Av. Romualdo Galvão, 1200, Lagoa

Nova, até ulterior deliberação daquele Juízo (comunicado/cumprimento Ofício nº 024 /2020). Natal/RN, 09/01/2020;

c) **(Registro da Penhora)** - Matrícula nº 51.160 – R. 15 (...): Pelo Mandado de Penhora de 05 de agosto de 2022 do MM Juiz de Direito da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Natal/RN (Auto de Penhora e Avaliação data de 15 de dezembro de 2023 ( em anexo), arquivado sob o nº 46 na pasta 01/2023 – PBAS, passado na Ação Trabalhista ATSum 0000555-09.2020.5.21.0001, promovida por Thompson Valença e Silva contra ADS Segurança Privada LTDA e outros, foi penhora a loja nº 05 do Residencial Cheverny” situado à Av. Romualdo Galvão, 1200, Lagoa Nova, nesta capital, objeto dessa matrícula a proponente Thompson Valença e Silva como garantia do débito decorrente daquela ação (comunicado/cumprimento Ofício 159 /2023). prenotação 52.971 – Isento – (...).

Dessa forma, devolvo o mandado cumprido e com a finalidade atingida, ao tempo que submeto as observações supracitadas, bem como a reavaliação para o valor de **R\$ 233.712,54 (Duzentos e trinta e três mil, setecentos e doze reais e cinquenta e quatro centavos)**, à análise e ratificação de V. Exa, ao tempo que me coloco à disposição para o cumprimento de novas determinações.

NATAL/RN, 11 de março de 2025

**RODRIGO PORPINO DE LUCENA LIMA**  
Oficial de Justiça Avaliador Federal



Documento assinado eletronicamente por RODRIGO PORPINO DE LUCENA LIMA, em 11/03/2025, às 12:34:57 - 9c3f09c  
<https://pje.trt21.jus.br/pjekz/validacao/25031112322973600000021797967?instancia=1>  
Número do processo: 0000555-09.2020.5.21.0001  
Número do documento: 25031112322973600000021797967



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL  
TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO  
1ª Vara do Trabalho de Natal**

1ª VARA DO TRABALHO DE NATAL

Autos: 0000555-09.2020.5.21.0001

Reclamante: THOMPSON VALENCA E SILVA

Reclamado: ADS SEGURANÇA PRIVADA LTDA (EM RECUPERAÇÃO JUDICIAL), JOSÉ LINO DA SILVA E JEANE ALVES DE OLIVEIRA

**DEMONSTRATIVO DE REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Aos 11 dias do mês de março de 2025, por volta das 09:00h, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, em cumprimento ao Mandado de Reavaliação de Imóvel expedido dos autos, dirigi-me ao endereço situado à **Av. Romualdo Galvão, 1834, Loja 05, localizado no empreendimento Residencial Cheverny, Lagoa Nova, Natal/RN (conforme Google Maps:- 5.816352273623854, -35.206784014584805)** onde procedi à **REAVALIAÇÃO** do seguinte bem:



**Descrição do Imóvel** (Matrícula nº 51.160 - 6º Ofício de Notas - Privativo do Registro Imobiliário da 2ª Circunscrição da Comarca de Natal/RN) que, segundo o referido Cartório, encontra-se "devidamente registrado em nome da Cooperativa Habitacional Auto-Financiável do Rio Grande do Norte LTDA - CHAF/RN (CGC/MF sob nº 70.039.540/0001-64)" - documentação anexa.

**Matrícula nº 51.160 - R.7 (...):** I - Prestação de Serviço/bloco A a ser edificado em parte do terreno medindo 650,00m2 de superfície, constituído de 02 pavimentos . 1 - térreo composto de estacionamento, circulação com lavabo para deficientes/físicos e 12 lojas enumeradas de 01 a 12 cada uma composta individualmente de dois pisos. Primeiro (térreo) com salão e escada, Segundo com sobreloja e lavabo, distri-



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO**  
**1ª Vara do Trabalho de Natal**

buidas em dois tipos identificados tipo A compreendendo as unidades 01 a 11 , com uma área de real de 53,22m<sup>2</sup>, sendo 52,74m<sup>2</sup> de área privativa e 0,48m<sup>2</sup> de área comum, abrangendo a fração ideal de 5.261,049755/65.000 e equivalente a 0,080939227;

**Matrícula nº 51.160 - Av. 14 (...)** - Pelo Ofício s/nº de 12 de agosto de 2019 do MM Juiz Federal da 2ª Vara da Comarca de Natal/RN, Dr. Mário Azevedo Jambo, arquivado sob o nº 15 na pasta nº 01/2020 - PBAS, passado na Carta de Ordem Criminal nº 0806986-14.2019.4.05.8400, ficam indisponíveis a qualquer ato jurídico as unidades do bloco "A" (prestação de serviço) as lojas nº 05 e 06 do Residencial Cheverny, situado à Av. Romualdo Galvão, 1200, Lagoa Nova, até ulterior deliberação daquele Juízo (comunicado/cumprimento Ofício nº 024/2020). Natal/RN, 09/01/2020.

**Matrícula nº 51.160 - R. 15 (...)**: Pelo Mandado de Penhora de 05 de agosto de 2022 do MM Juiz de Direito da 1ª Vara do Trabalho da Comarca de Natal/RN (Auto de Penhora e Avaliação data de 15 de dezembro de 2023 ( em anexo), arquivado sob o nº 46 na pasta 01/2023 - PBAS, passado na Ação Trabalhista ATSum 0000555-09.2020.5.21.0001, promovida por Thompson Valença e Silva contra ADS Segurança Privada LTDA e outros, foi penhora a loja nº 05 do Residencial Cheverny" situado à Av. Romualdo Galvão, 1200, Lagoa Nova, nesta capital, objeto dessa matrícula a proponente Thompson Valença e Silva como garantia do débito decorrente daquela ação (comunicado/cumprimento Ofício 159/2023). prenotação 52.971 - Isento - (...)

**Características atuais do Imóvel (Loja 05):** no dia 11/03/2025, dirigi-me ao endereço do imóvel em tela (**Rua Romualdo Galvão, 1834, Loja 05, localizado no empreendimento Residencial Cheverny, Lagoa Nova, Natal/RN**), e, lá estando, mediante autorização, adentrei ao referido imóvel e constatei que temos uma loja com área interna aproximada de 53m<sup>2</sup>, dividida em dois pavimentos. O térreo compreende uma sala, reformada, que serve como recepção, além de uma escada com acesso ao piso superior, que, por sua vez, possui uma outra sala menor, além de uma espécie de copa, banheiro/lavabo e área técnica externa.

**Ocupação:** O imóvel encontra-se atualmente ocupado e tendo como locatária a Loja Conectplay, cujos responsáveis/locatários são o Sr. Aroldo Fernandes e Vinícius Assunção. Embora conste o nome externo como sendo ApplePlay, segundo os referidos sócios, o nome da loja novo será Conectplay. Na oportunidade em que estive no local, ora reavaliado, me foi apresentado um contrato de locação, desatualizado, cujo locador figurava o Sr. José Lino da Silva.

Superada a etapa de descrição do bem, seja em sua estrutura física, seja em sua condição cartorária, passo a reavaliá-lo, conforme as informações obtidas por meio de análise de valor comparativo, valor médio da metragem e respectiva localização.



**PODER JUDICIÁRIO FEDERAL**  
**TRIBUNAL REGIONAL DO TRABALHO DA 21ª REGIÃO**  
**1ª Vara do Trabalho de Natal**

**DEMONSTRATIVO DE AVALIAÇÃO- MÉTODO COMPARATIVO**

	IMÓVEL 1	IMÓVEL 2	IMÓVEL 3
<b>Foto</b>			
<b>Anunciante</b>	IBEDA CRECI 4311	IBEDA CRECI 4311	ABREU IMÓVEIS Creci: 00063-J-RN
<b>Referência</b>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-6-salas-com-garagem-rn-natal-lagoa-nova-95m2-RS300000/id-28160852/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-6-salas-com-garagem-rn-natal-lagoa-nova-95m2-RS300000/id-28160852/</a>	<a href="https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-3-salas-com-garagem-rn-natal-lagoa-nova-72m2-RS300000/id-28160854/">https://www.chavesnamao.com.br/imovel/ponto-comercial-a-venda-3-salas-com-garagem-rn-natal-lagoa-nova-72m2-RS300000/id-28160854/</a>	<a href="https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-lagoa-nova-bairros-natal-48m2-venda-RS250000-id-2745248052/">https://www.vivareal.com.br/imovel/ponto-comercial-lagoa-nova-bairros-natal-48m2-venda-RS250000-id-2745248052/</a>
<b>Bairro</b>	Lagoa Nova	Lagoa Nova	Lagoa Nova
<b>Área</b>	57 m <sup>2</sup>	72 m <sup>2</sup>	48 m <sup>2</sup>
<b>Valor Anunciado</b>	R\$300.000,00	R\$300.000,00	R\$250.000,00
<b>Valor do m<sup>2</sup></b>	<b>R\$5.263,15</b>	<b>R\$ 4.166,67</b>	<b>R\$5.208,33</b>

**VALOR MÉDIO DO M<sup>2</sup> COM BASE NOS DADOS COLETADOS**

	VALOR DO M <sup>2</sup>
	R\$5.263,15
	R\$4.166,67
	R\$5.208,33
<b>Total</b>	R\$ 14.638,15
<b>÷ 3 = Média</b>	<b>R\$ 4.879,38</b>

**CÁLCULO DO VALOR/REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL**

Área total da Loja 05	53,22 m <sup>2</sup>
Valor médio do m <sup>2</sup>	R\$ 4.879,38
Valor do imóvel sem regateio	R\$ 259.680,60
Regateio (-10%: reparos, reforma, etc)	R\$ 25.968,06 (-)
<b>VALOR DA REAVALIAÇÃO DO IMÓVEL</b>	<b>R\$ 233.712,54</b>

Natal/RN, 11 de Março de 2025.

**RODRIGO PORPINO DE LUCENA LIMA:308212122** Assinado de forma digital por RODRIGO PORPINO DE LUCENA LIMA:308212122  
 Dados: 2025.03.11 12:16:09 -03'00'

Rodrigo Porpino de Lucena Lima  
 Oficial de Justiça Avaliador Federal