

ANEXO FOTOGRÁFICO DA VISTORIA IN LOCO

Diagnóstico visual do estado de conservação predial e inventário do acervo remanescente do único ativo da Massa Falida

Processo	8151970-19.2025.8.05.0001 — 2ª Vara Empresarial de Salvador/BA
Falida	MASSA FALIDA DE HOTEL PELOURINHO LTDA. — CNPJ 14.511.398/0001-35
Administrador Judicial	Marcus Borel Silva Moreira — OAB/BA 19.036
Documento instruído	Relatório de Vistoria In Loco, Informação de Fato Novo Relevante e Requerimento de Medidas Urgentes de Realização do Ativo (petição de 01/09/2026)
Data da vistoria	01 de setembro de 2026
Local do ativo	Rua das Portas do Carmo, nº 20/22, Pelourinho, Salvador/BA, CEP 40026-290

Salvador/BA — Setembro de 2026

1. Apresentação e Finalidade do Anexo

O presente Anexo Fotográfico documenta a vistoria *in loco* realizada em **01 de setembro de 2026** no imóvel situado na Rua das Portas do Carmo, nº 20/22, Pelourinho, Salvador/BA, único ativo relevante da Massa Falida de Hotel Pelourinho Ltda., em cumprimento ao item 2.2 da sentença de quebra (Id 549222884).

Este documento instrui e complementa a petição "Relatório de Vistoria *in loco*, informação de Fato Novo Relevante e Requerimento de Medidas Urgentes de Realização do Ativo", datado de 01/09/2026, à qual se reporta integralmente.

2. Identificação Sumária do Bem Vistoriado

Edificação colonial de **3 (três) pavimentos**, dotada de elevador de passageiros, compreendendo apartamentos hoteleiros, salão de restaurante, cozinha industrial, recepção e pátio interno, correspondente a **05 (cinco) inscrições imobiliárias municipais** (00.257.261-3, 00.257.262-1, 00.257.263-0, 00.257.264-8 e 00.257.265-6), conforme descrito no Capítulo II da petição principal.

Na data da vistoria, constatou-se **ocupação parcial** do pavimento térreo por duas lojas comerciais — "Antonia Gema" e "Axé do Bamba Artesanatos" —, permanecendo os demais ambientes desocupados, conforme detalhado no Capítulo III da petição.

3. Quadro Geral de Classificação dos Registros

A tabela consolida, em visão executiva, a situação constatada e o nível de risco atribuído a cada um dos 25 registros fotográficos.

Ref.	Local / Setor	Situação	Risco
F-01	Fachada externa — Rua das Portas do Carmo, nº 20/22	Ocupação parcial — desgaste externo	Médio
F-02	Fachada térrea — entrada da loja identificada como "Antonia Gema"	Loja em funcionamento	Baixo
F-03	Fachada térrea — entrada da loja "Axé do Bamba Artesanatos"	Loja fechada — sem atividade há cerca de duas semanas	Médio
F-04	Interior da loja "Antonia Gema" — área de atendimento	Avaria grave — risco elétrico ativo	Crítico
F-05	Acesso à loja "Antonia Gema" pela via pública	Perímetro conservado neste ponto	Baixo

Ref.	Local / Setor	Situação	Risco
F-06	Salão de exposição da loja "Antonia Gema"	Loja em funcionamento	Baixo
F-07	Balcão de caixa e atendimento da loja "Antonia Gema"	Loja em funcionamento	Baixo
F-08	Recepção principal do Hotel Pelourinho (desativada)	Desocupada	Baixo
F-09	Retaguarda da recepção — acesso à escadaria dos pavimentos superiores	Acesso bloqueado por terceiro não identificado	Médio
F-10	Pátio interno do imóvel	Sem manutenção	Médio
F-11	Depósito / arquivo do antigo setor administrativo	Desocupado	Médio
F-12	Hall do elevador de passageiros	Inoperante	Médio
F-13	Janela de corredor — pavimento superior	Sem manutenção de limpeza	Médio
F-14	Corredor de distribuição — pavimento superior	Avaria/Risco	Alto
F-15	Quarto de hóspedes — pavimento superior	Avaria/Risco	Médio
F-16	Canto de parede — quarto do pavimento superior	Avaria/Risco — infiltração crônica	Alto
F-17	Janela colonial — pavimento superior, voltada para o pátio	Perímetro rompido	Alto
F-18	Quarto desocupado — pavimento superior	Desocupado — depósito informal	Baixo
F-19	Salão do restaurante	Desativado — bens agrupados	Baixo
F-20	Copa de apoio do restaurante	Desocupada	Baixo
F-21	Cozinha industrial	Inoperante	Médio
F-22	Vista panorâmica — janela de pavimento superior	Não se aplica (dado urbanístico)	Baixo
F-23	Rouparia / depósito de enxoval — pavimento superior	Desocupado — bens remanescentes	Médio
F-24	Entorno imediato — Rua das Portas do Carmo	Não se aplica (dado urbanístico)	Baixo

4. Fichas Técnicas Individuais e Registros Fotográficos

Registro F-01 — Fachada externa — Rua das Portas do Carmo, nº 20/22



Código do arquivo	20260901_174712707_iOS.heic
Local / setor	Fachada externa — Rua das Portas do Carmo, nº 20/22
Elementos visíveis	Prédio colonial de 3 (três) pavimentos, esquadrias de madeira, letreiros das lojas do térreo e desgaste superficial de reboco e pintura na fachada.
Situação constatada	Ocupação parcial — desgaste externo
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Vista geral da fachada do imóvel único da Massa Falida. Confirma-se a edificação colonial de três pavimentos referida no relatório de vistoria, com sinais visíveis de intemperismo e ausência de manutenção externa.
Remissão na petição	Cap. III.1 (descrição da edificação) e Cap. V, alínea (e) — deterioração estrutural em curso.

Registro F-02 — Fachada térrea — entrada da loja identificada como "Antonia Gema"



Código do arquivo	20260901_174737980_iOS.heic
Local / setor	Fachada térrea — entrada da loja identificada como "Antonia Gema"
Elementos visíveis	Letreiro metálico suspenso com a identificação comercial "AG Pedras Preciosas Natural Stone", fixado por correntes na fachada.
Situação constatada	Loja em funcionamento
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Sinalização comercial do estabelecimento cuja responsável, Sra. Kathany Cristina Alves, foi ouvida na diligência e informou pagar aluguel à Sra. Elisabeth Soares de Moura.
Observação	A fachada identifica o estabelecimento como "AG Pedras Preciosas Natural Stone", ao passo que a responsável designou a loja como "Antonia Gema". Recomenda-se confirmar a denominação exata (nome fantasia/razão social) no ato da notificação.
Remissão na petição	Cap. III.2 (ocupação e acessos) e Cap. IV (fato novo — percepção de aluguéis); Pedido "b" (notificação dos ocupantes).

Registro F-03 — Fachada térrea — entrada da loja "Axé do Bamba Artesanatos"



Código do arquivo	20260901_174752931_iOS.heic
Local / setor	Fachada térrea — entrada da loja "Axé do Bamba Artesanatos"
Elementos visíveis	Letreiro de madeira entalhada com a inscrição "Axé do Bamba Artesanatos — Artigos Regionais". Porta de acesso fechada no momento da vistoria.
Situação constatada	Loja fechada — sem atividade há cerca de duas semanas
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Segundo estabelecimento comercial do térreo, encontrado fechado. Conforme relatado pela responsável da loja vizinha, a paralisação já dura cerca de duas semanas, circunstância que reduz o grau de vigilância informal do imóvel.
Remissão na petição	Cap. III.2 e Cap. V, alínea (b) — reversibilidade da proteção de fato; Pedido "b".

Registro F-04 — Interior da loja "Antonia Gema" — área de atendimento



Código do arquivo	20260901_174822023_iOS.heic
Local / setor	Interior da loja "Antonia Gema" — área de atendimento
Elementos visíveis	Colapso do forro de gesso com exposição da laje e de fiação elétrica ativa e desprotegida, pendente sobre a área de circulação de clientes.
Situação constatada	Avaria grave — risco elétrico ativo
Nível de risco	Crítico
Legenda técnica	Achado técnico de maior gravidade da vistoria: o rompimento do forro expõe fiação elétrica energizada sobre área de circulação de público, configurando risco concreto de choque elétrico e de incêndio em edificação de estrutura predominantemente combustível.
Remissão na petição	Cap. V, alínea (d) — risco elétrico atípico — e alínea (g) — responsabilidade civil extraconcursal da Massa (art. 84 da LRF).

Registro F-05 — Acesso à loja "Antonia Gema" pela via pública



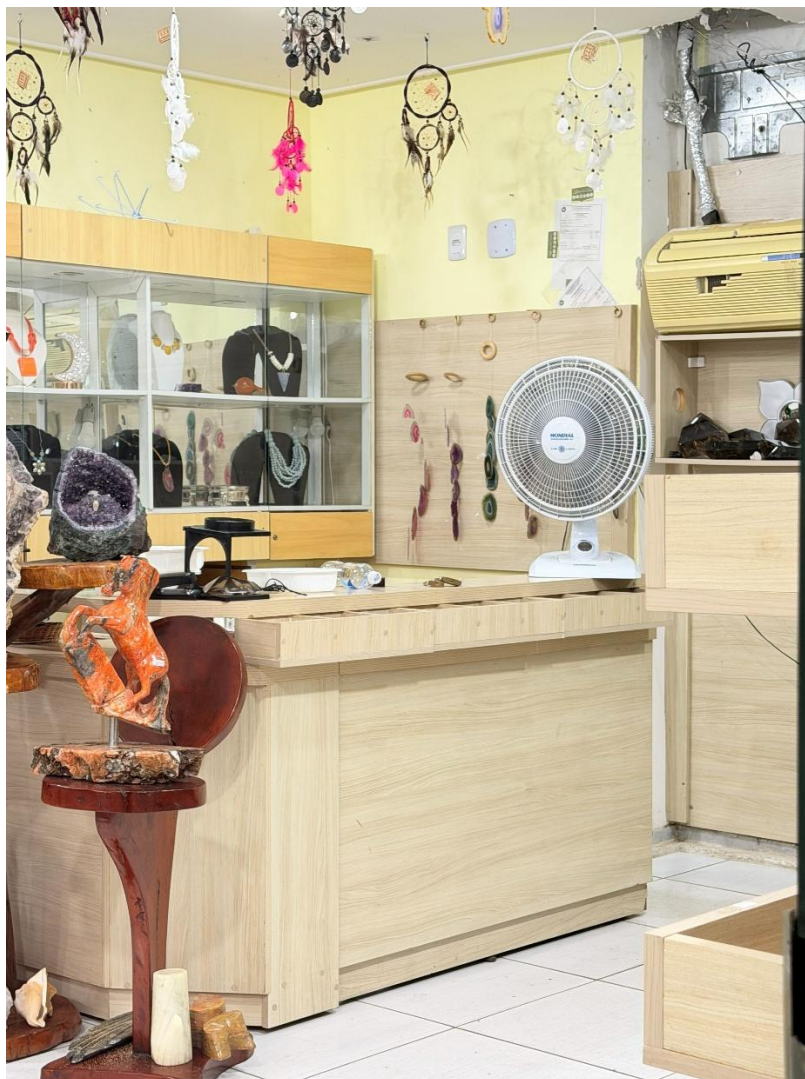
Código do arquivo	20260901_174830797_iOS.heic
Local / setor	Acesso à loja "Antonia Gema" pela via pública
Elementos visíveis	Portal em arco de cantaria histórica e portão pantográfico de ferro, encontrado aberto no horário comercial.
Situação constatada	Perímetro conservado neste ponto
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Registro do acesso comercial em bom estado de conservação estrutural, contrastando com as fragilidades de perímetro identificadas em outros pontos da edificação (janelas e vidraças — v. F-13, F-18).
Remissão na petição	Cap. III.2, item "Perímetro".

Registro F-06 — Salão de exposição da loja "Antonia Gema"



Código do arquivo	20260901_174854603_iOS.heic
Local / setor	Salão de exposição da loja "Antonia Gema"
Elementos visíveis	Expositores de madeira com pedras decorativas, geodos e cristais em exposição comercial.
Situação constatada	Loja em funcionamento
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Área de exposição e venda em pleno uso comercial, o que evidencia a natureza onerosa e ativa da ocupação tratada no Capítulo IV da petição.
Remissão na petição	Cap. III.2 e Cap. IV.

Registro F-07 — Balcão de caixa e atendimento da loja "Antonia Gema"



Código do arquivo	20260901_174857214_iOS.heic
Local / setor	Balcão de caixa e atendimento da loja "Antonia Gema"
Elementos visíveis	Balcão de atendimento, prateleiras com joias, equipamento de refrigeração e ar-condicionado em funcionamento.
Situação constatada	Loja em funcionamento
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Instalações elétricas e de climatização ativas no ponto comercial, energizadas a partir do circuito interno do prédio referido no Capítulo III.3 da petição.
Remissão na petição	Cap. III.3, item "Instalações".

Registro F-08 — Recepção principal do Hotel Pelourinho (desativada)



Código do arquivo	20260901_175016529_iOS.heic
Local / setor	Recepção principal do Hotel Pelourinho (desativada)
Elementos visíveis	Balcão de recepção revestido em pedra e granito, piso de mármore e teto de gesso rebaixado, sem mobiliário ou equipamentos.
Situação constatada	Desocupada
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Área de recepção integralmente desativada, sem bens móveis remanescentes, íntegra do ponto de vista estrutural e com potencial de reativação.
Remissão na petição	Cap. III.1 e III.3.

Registro F-09 — Retaguarda da recepção — acesso à escadaria dos pavimentos superiores



Código do arquivo	20260901_175025750_iOS.heic
Local / setor	Retaguarda da recepção — acesso à escadaria dos pavimentos superiores
Elementos visíveis	Portão pantográfico de ferro fechado com cadeado, bloqueando o acesso à escadaria que conduz aos pavimentos superiores.
Situação constatada	Acesso bloqueado por terceiro não identificado
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Único ponto de controle físico de acesso aos pavimentos superiores. O cadeado não está sob a guarda do Administrador Judicial, o que evidencia a anomalia de custódia relatada na petição.
Remissão na petição	Cap. V, alínea (c) — custódia em mãos de terceiro; Cap. VIII, medida (i) — troca de fechaduras.

Registro F-10 — Pátio interno do imóvel



Código do arquivo	20260901_175059349_iOS.heic
Local / setor	Pátio interno do imóvel
Elementos visíveis	Piso de paralelepípedos com vegetação espontânea de médio porte, estruturas metálicas oxidadas e recipiente com água pluvial acumulada.
Situação constatada	Sem manutenção
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Área externa sem qualquer manutenção, com acúmulo de água pluvial em recipiente exposto — condição favorável à proliferação do mosquito Aedes aegypti, achado técnico adicional que recomenda atenção sanitária preventiva.
Remissão na petição	Cap. III.3 e Cap. V, alínea (e) — deterioração estrutural em curso.

Registro F-11 — Depósito / arquivo do (possível) antigo setor administrativo



Código do arquivo	20260901_175119249_iOS.heic
Local / setor	Depósito / arquivo do (possível) antigo setor administrativo
Elementos visíveis	Madeiras de camas desmontadas empilhadas e mesa com pastas e documentos administrativos sob acúmulo de poeira.
Situação constatada	Desocupado
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Ambiente utilizado como depósito informal, com acúmulo de material lenhoso que aumenta a carga de incêndio do setor e documentação que pode conter registros contábeis relevantes à Massa.
Remissão na petição	Cap. III.3 (bens móveis).

Registro F-12 — Hall do elevador de passageiros



Código do arquivo	20260901_175604712_iOS.heic
Local / setor	Hall do elevador de passageiros
Elementos visíveis	Elevador inativo, com portas metálicas decoradas e botoeira sem energia.
Situação constatada	Inoperante
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Confirmação visual do elevador mencionado na descrição da edificação. O equipamento está desligado e demandará vistoria técnica especializada antes de eventual reativação por futuro adquirente.
Remissão na petição	Cap. III.1 — planta hoteleira íntegra apta a retrofit.

Registro F-13 — Janela de corredor — pavimento superior



Código do arquivo	20260901_175657948_iOS.heic
Local / setor	Janela de corredor — pavimento superior
Elementos visíveis	Esquadria de madeira colonial com vidros íntegros
Situação constatada	Sem manutenção
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Esquadria estruturalmente íntegra, mas evidenciando ausência prolongada de manutenção, compatível com a inatividade dos pavimentos superiores.
Remissão na petição	Cap. III.2, item "Perímetro".

Registro F-14 — Quarto de hóspedes — pavimento superior



Código do arquivo	20260901_175711093_iOS.heic
Local / setor	Quarto de hóspedes — pavimento superior
Elementos visíveis	Conduíte elétrico exposto sobre o piso de concreto e infiltração ativa nas paredes ao fundo, próxima a janela com vidros quebrados.
Situação constatada	Avaria/Risco
Nível de risco	Alto
Legenda técnica	Apartamento com fiação exposta no piso — risco de tropeço em futuras vistorias — e infiltração ativa associada à janela danificada registrada em F-18.
Remissão na petição	Cap. III.3 ("Cobertura e estrutura") e Cap. V, alíneas (d) e (e).

Registro F-15 — Quarto de hóspedes — pavimento superior



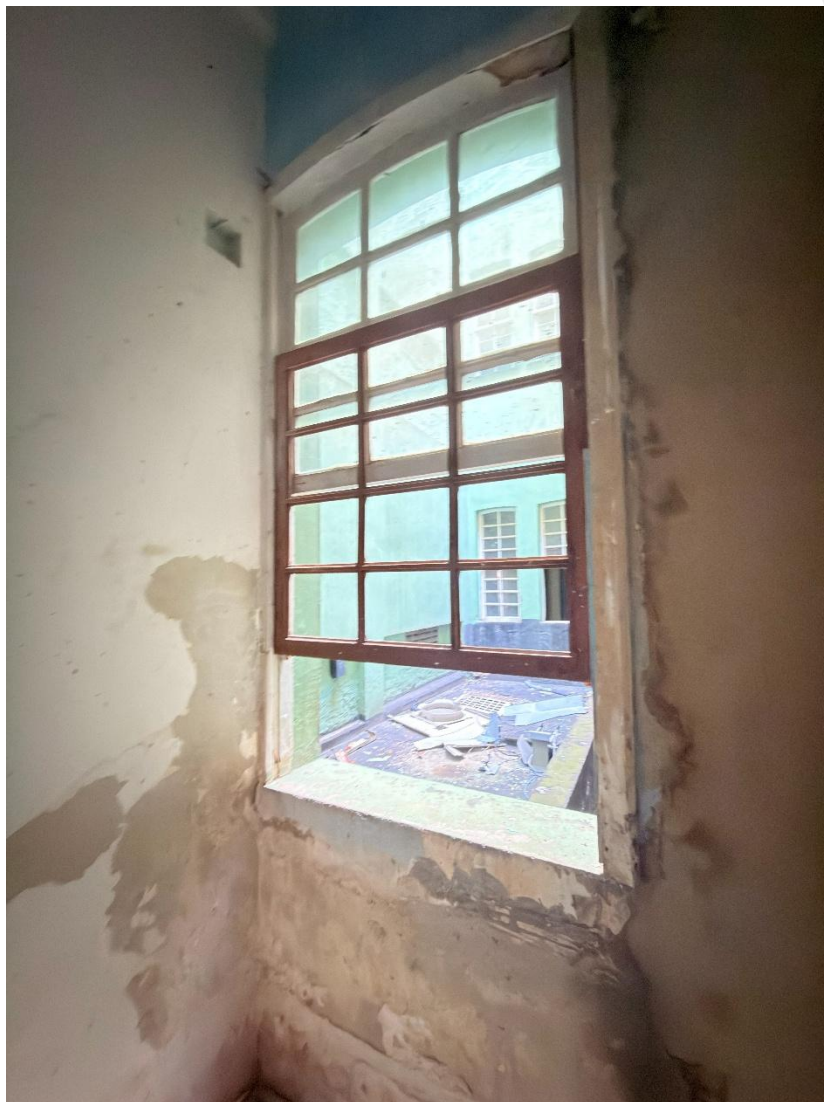
Código do arquivo	20260901_175730993_iOS.heic
Local / setor	Quarto de hóspedes — pavimento superior
Elementos visíveis	Quarto vazio, sem mobiliário, com esfarelamento de reboco e descolamento de pintura sob a janela aberta/quebrada.
Situação constatada	Avaria/Risco/Segurança
Nível de risco	Alto
Legenda técnica	Patologia típica de infiltração por falha de vedação da esquadria externa, evidenciando o processo de deterioração progressiva descrito na petição. Acesso desprotegido.
Remissão na petição	Cap. V, alínea (e) — deterioração estrutural em curso.

Registro F-16 — Canto de parede — quarto do pavimento superior



Código do arquivo	20260901_175810745_iOS.heic
Local / setor	Canto de parede — quarto do pavimento superior
Elementos visíveis	Mancha vertical extensa de infiltração crônica com proliferação de mofo escuro do teto ao piso.
Situação constatada	Avaria/Risco — infiltração crônica
Nível de risco	Alto
Legenda técnica	Patologia predial de infiltração ativa e prolongada, com contaminação biológica visível, agravando a deterioração das alvenarias coloniais.
Remissão na petição	Cap. V, alínea (e) — deterioração estrutural em curso.

Registro F-17 — Janela colonial — pavimento superior, voltada para o pátio



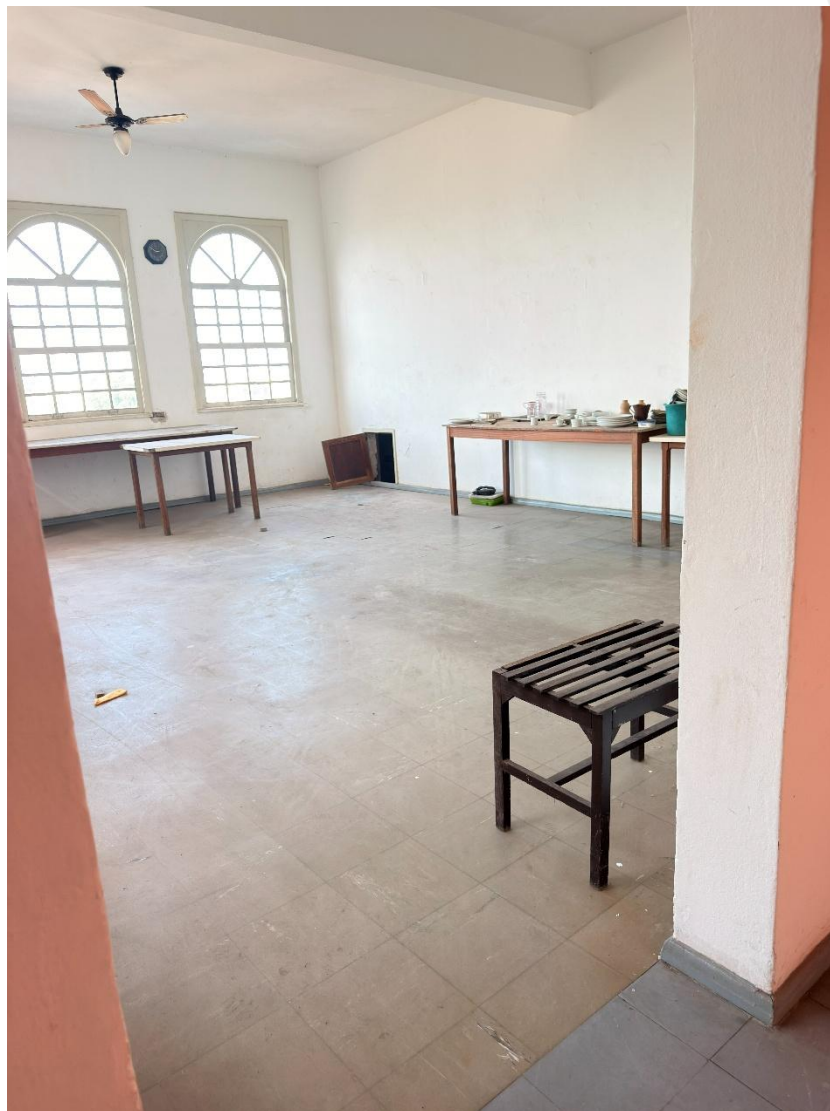
Código do arquivo	20260901_175825351_iOS.heic
Local / setor	Janela colonial — pavimento superior, voltada para o pátio
Elementos visíveis	Esquadria de madeira com múltiplas vidraças quebradas e ausentes, vão totalmente aberto às intempéries e à invasões.
Situação constatada	Perímetro rompido
Nível de risco	Alto
Legenda técnica	Registro central da fragilidade de perímetro apontada na petição: a ausência de vedação facilita tanto o ingresso não autorizado quanto a entrada de água pluvial, acelerando a degradação interna.
Remissão na petição	Cap. III.2 ("diversas fragilidades em janelas, vidraças e gradis quebrados") e Cap. V, alínea (a) — invasão facilitada.

Registro F-18 — Quarto desocupado — pavimento superior



Código do arquivo	20260901_175844963_iOS.heic
Local / setor	Quarto desocupado — pavimento superior
Elementos visíveis	Ambiente vazio com tábuas e ripas de madeira de descarte acumuladas no piso.
Situação constatada	Desocupado — depósito informal
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Unidade habitacional sem mobiliário funcional, utilizada informalmente para descarte de madeiras provenientes de camas desmontadas.
Remissão na petição	Cap. III.3 (bens móveis).

Registro F-19 — Salão do restaurante



Código do arquivo	20260901_180140368_iOS.heic
Local / setor	Salão do restaurante
Elementos visíveis	Mesas e cadeiras de madeira rústica; pilhas de pratos e louças de porcelana organizadas sobre as mesas.
Situação constatada	Desativado — bens agrupados
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Confirmação da existência do salão de restaurante mencionado na descrição da edificação, com louçaria remanescente a ser objeto de inventário no auto de arrecadação.
Remissão na petição	Cap. III.1 e III.3.

Registro F-20 — Copa de apoio do restaurante



Código do arquivo	20260901_180159204_iOS.heic
Local / setor	Copa de apoio do restaurante
Elementos visíveis	Bancadas e prateleiras de apoio vazias, sem eletrodomésticos ou utensílios.
Situação constatada	Desocupada
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Ambiente de apoio à cozinha, integralmente esvaziado de equipamentos móveis.
Remissão na petição	Cap. III.3 (bens móveis).

Registro F-21 — Cozinha industrial



Código do arquivo	20260901_180205959_iOS.heic
Local / setor	Cozinha industrial
Elementos visíveis	Fogão industrial de seis bocas, com sinais de oxidação, e bancada de pia sem os metais sanitários.
Situação constatada	Inoperante
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Registro do fogão industrial expressamente mencionado no Capítulo III.3 da petição como bem móvel remanescente a ser incluído no auto de arrecadação.
Remissão na petição	Cap. III.3 — "1 (um) fogão industrial na cozinha".

Registro F-22 — Vista panorâmica — janela de pavimento superior



Código do arquivo	20260901_180351236_iOS.heic
Local / setor	Vista panorâmica — janela de pavimento superior
Elementos visíveis	Vista desobstruída dos telhados do Pelourinho e da Baía de Todos-os-Santos.
Situação constatada	Não se aplica (dado urbanístico)
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Registro do potencial de valorização comercial do imóvel, decorrente de sua localização privilegiada — elemento relevante para a formação de preço na avaliação judicial e na divulgação do edital de praça.
Remissão na petição	Cap. III.1 — "localização... de excepcional valor"; Pedido "f" (avaliação judicial).

Registro F-23 — Rouparia / depósito de enxoval — pavimento superior



Código do arquivo	20260901_180413616_iOS.heic
Local / setor	Rouparia / depósito de enxoval — pavimento superior
Elementos visíveis	Colchões de solteiro empilhados e roupas de cama dobradas sobre cama colonial.
Situação constatada	Desocupado — bens remanescentes
Nível de risco	Médio
Legenda técnica	Registro dos colchões referidos no Capítulo III.3 da petição ("poucos colchões"), em estado de conservação a ser confirmado no auto de arrecadação.
Remissão na petição	Cap. III.3 — "poucos colchões".

Registro F-24 — Entorno imediato — Rua das Portas do Carmo



Código do arquivo	20260901_180757147_iOS.heic
Local / setor	Entorno imediato — Rua das Portas do Carmo
Elementos visíveis	Via pública de paralelepípedos com fluxo de turistas e veículos, em frente à Fundação Casa de Jorge Amado.
Situação constatada	Não se aplica (dado urbanístico)
Nível de risco	Baixo
Legenda técnica	Registro do entorno comercialmente ativo e de intensa circulação turística, corroborando a descrição da localização feita na petição.
Remissão na petição	Cap. III.1 — "nas imediações da Casa de Jorge Amado... intensa circulação de turistas".

5. Quadro-Síntese dos Achados Críticos

Os registros fotográficos, em conjunto, corroboram objetivamente os riscos elencados no Capítulo V da petição principal:

Registro(s)	Achado	Remissão
F-04	Colapso de forro com fiação elétrica exposta na loja "Antonia Gema"	Cap. V, alíneas (d) e (g)
F-16	Infiltração crônica com proliferação de mofo em quarto do pavimento superior	Cap. V, alínea (e)
F-17	Janela colonial com múltiplas vidraças quebradas — perímetro rompido	Cap. V, alínea (a)
F-09	Controle de acesso aos pavimentos superiores por cadeado em mãos de terceiro	Cap. V, alínea (c)
F-03	Loja "Axé do Bamba Artesanatos" fechada há cerca de duas semanas	Cap. V, alínea (b)
F-02 / F-06	Ocupação comercial onerosa e ativa no térreo (loja "Antonia Gema")	Cap. IV — fato novo relevante

O quadro acima destina-se exclusivamente a orientar a leitura cruzada entre o acervo fotográfico e a fundamentação jurídica já deduzida na petição principal, evitando qualquer duplicidade ou inconsistência entre os dois instrumentos.

6. Encerramento

Este Anexo Fotográfico é parte integrante e indissociável da petição de 01/09/2026, à qual se reporta para todos os efeitos, inclusive quanto aos pedidos formulados a este MM. Juízo.

Salvador/BA, 01 de setembro de 2026.

MARCUS BOREL

Administrador Judicial

OAB/BA 19.036