

AO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE SALVADOR —
ESTADO DA BAHIA

Falência nº: 8151970-19.2025.8.05.0001

Falida: MASSA FALIDA DE HOTEL PELOURINHO LTDA. — CNPJ 14.511.398/0001-35

MARCUS BOREL SILVA MOREIRA, Administrador Judicial nomeado nos autos em epígrafe (sentença de quebra de Id 549222884) e compromissado em 01/04/2026 (Termo de Id 551945743), vem, respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar **RELATÓRIO DE VISTORIA *IN LOCO*, INFORMAÇÃO DE FATO NOVO RELEVANTE E REQUERIMENTO DE MEDIDAS URGENTES DE REALIZAÇÃO DO ATIVO** pelas razões de fato e de direito a seguir expostas.

I. SÍNTESE PROCESSUAL NECESSÁRIA

A falência de HOTEL PELOURINHO LTDA. foi decretada em 20 de março de 2026, às 15h09min (Id 549222884), fixando-se o termo legal nos 90 (noventa) dias anteriores a 19/08/2025.

O laudo definitivo de constatação prévia (Id 548962216) registrou que o ativo da sociedade se concentra essencialmente em um único bem imóvel, contraposto a passivo circulante de R\$ 10.775.536,35 e patrimônio líquido negativo de R\$ 4.803.286,35, com paralisação operacional total e continuada.

O edital de intimação da decretação da falência e de convocação de credores (art. 99, parágrafo único, e art. 7º, §1º, da LRF) foi expedido em 14/08/2026 (Id 574717495), com certidão de publicação de 18/08/2026 (Id 575153660). O prazo de habilitações e divergências ainda corre, de modo que o quadro-geral de credores está, hoje, em estágio absolutamente inicial de formação.

As diligências de rastreamento patrimonial retornaram negativas: SISBAJUD, RENAJUD, INFOJUD e CNIB sem resultado útil (Ids 566470300, 566470302, 566470303 e 566470305); PayPal informou conta bloqueada sem saldo disponível (Id 566719511); Nu Pagamentos informou conta zerada e Banco Santander informou inexistência de cadastro (Id 567041760).

Em síntese: a Massa Falida não possui numerário em caixa. O único valor economicamente relevante de que dispõe é o imóvel sede, situado na Rua das Portas do Carmo, nº 20/22, Pelourinho, Salvador/BA, CEP 40026-290.

II. O ÚNICO ATIVO DA MASSA

O imóvel foi declarado pela própria falida como seu único bem (relação de bens de Id 515376242) e figura na escrituração contábil sob a conta 1.2.4.01.000002 — Edifícios, integrante do Ativo Não Circulante — Imobilizado, com saldo de **R\$ 6.626.383,30** em 31/12/2024 (Id 515376238).

Trata-se do prédio onde o Hotel Pelourinho operou por mais de quatro décadas, desde o arquivamento do ato constitutivo na JUCEB em 13/12/1977 (Id 515376225), em plena Rua das Portas do Carmo — o eixo central do Centro Histórico de Salvador.

O imóvel corresponde, no cadastro municipal, a 05 (cinco) inscrições imobiliárias — 00.257.261-3, 00.257.262-1, 00.257.263-0, 00.257.264-8 e 00.257.265-6 (Id 515376245) —, o que confirma tratar-se de conjunto edificado de porte relevante.

Registre-se, por dever de lealdade processual, que os ofícios expedidos aos Registros de Imóveis retornaram sem localizar matrícula em nome da falida: o 1º Ofício informou não haver registro, **ressalvando expressamente inconsistências históricas na escrituração dos Livros nº 4 e nº 5 da serventia, com "fichas soltas e faltantes"** (Ofício 668/2026, Id 566472043), e o 2º Ofício respondeu no mesmo sentido (Ofício 646/2026, Id 574387703).

III. DA VISTORIA REALIZADA — O ESTADO ATUAL DO IMÓVEL

Em cumprimento ao item 2.2 da sentença de quebra, esta Administração Judicial realizou vistoria *in loco* no imóvel este dia 01 de setembro de 2026, tendo produzido relatório fotográfico datado que ora se acosta (doc. anexo).

O imóvel não está invadido nem inteiramente vazio. A situação real é mais matizada — e, precisamente por isso, exige diagnóstico preciso. O que se constatou foi o seguinte.

III.1. Descrição da edificação

Trata-se de edificação de porte, dotada de elevador, distribuída em 3 (três) pavimentos, compreendendo diversos apartamentos, salão de restaurante, cozinha, recepção e ampla área externa — ou seja, uma planta hoteleira íntegra em sua concepção, apta a retrofit e a reativação por adquirente do setor.

A localização é de excepcional valor: o imóvel situa-se em uma das artérias de maior fluxo turístico do País, nas imediações da Casa de Jorge Amado, no ponto de maior visitação do Pelourinho. O entorno é comercialmente ativo e de intensa circulação de turistas, o que é

dado economicamente relevante tanto para a avaliação quanto para a formação de ambiente competitivo na praça.

III.2. Ocupação e acessos

Ocupação: o imóvel encontra-se **parcialmente ocupado**. No pavimento térreo funcionam 02 (duas) lojas comerciais: (i) ANTONIA GEMA, cuja responsável, Sra. Kathany Cristina Alves, atendeu à diligência; e (ii) AXÉ DO BAMBA ARTESANATOS, encontrada fechada, informando a primeira que assim permanece há cerca de duas semanas. As demais áreas — pavimentos superiores, apartamentos, restaurante, cozinha e recepção — estão inteiramente desocupadas.

Chaves e controle de acesso: a responsável pela loja ANTONIA GEMA detém as chaves do pavimento térreo e possui livre acesso aquele recinto, inclusive porque o interruptor de iluminação de sua loja está instalado na parte interna da edificação. Vale dizer: hoje, o controle físico de acesso ao único bem da Massa está nas mãos de terceiro, e não do Administrador Judicial.

Perímetro: portas e grades encontram-se em bom estado de conservação; foram identificadas, contudo, diversas fragilidades em janelas, vidraças e gradis quebrados, que comprometem a estanqueidade do perímetro e facilitam o ingresso não autorizado.

III.3. Estado de conservação e bens móveis

Cobertura e estrutura: forro quebrado em diversas partes e infiltrações nas paredes, com o quadro de deterioração progressiva típico de edificação histórica sem manutenção.

Instalações: as áreas do hotel estão sem fornecimento de energia elétrica e sem água. Subsiste, entretanto, circuito elétrico ativo no interior do prédio, operado do lado de fora por terceiro — o já referido interruptor da loja ANTONIA GEMA.

Bens móveis: o acervo mobiliário está praticamente esvaziado. Não se localizaram móveis, sofás, geladeiras, televisores ou equipamentos de hotelaria. Remanescem apenas algumas poucas camas em péssimo estado, poucos colchões e 1 (um) fogão industrial na cozinha, os quais serão objeto do auto de arrecadação.

Síntese: a permanência dos lojistas no térreo confere ao imóvel, em alguma medida, uma vigilância de fato que ele não teria se estivesse inteiramente vazio — e esse é um dado favorável, que esta Administração Judicial não omite. Ocorre que essa vigilância é frágil, informal, involuntária e reversível. Ela depende da continuidade de duas lojas — uma delas já fechada há duas semanas —, não abrange os três pavimentos superiores e não compensa um perímetro rompido por janelas e vidraças quebradas.

IV. FATO NOVO RELEVANTE: PERCEPÇÃO DE ALUGUÉIS POR SÓCIA DA FALIDA APÓS A QUEBRA

A diligência revelou circunstância que esta Administração Judicial reputa de gravidade e que submete de imediato a Vossa Excelência: a responsável pela loja ANTONIA GEMA **declarou manter contrato de locação da área e pagar aluguel mensalmente à Sra. ELISABETH SOARES DE MOURA, sócia e ex-administradora da falida** (CPF 036.939.377-53), pessoalmente.

O art. 103 da Lei nº 11.101/2005 é categórico: "desde a decretação da falência ou do sequestro, o devedor perde o direito de administrar os seus bens ou deles dispor". Os frutos civis do imóvel arrecadando — os aluguéis — pertencem à Massa Falida e devem ser recolhidos à conta judicial, jamais ao patrimônio pessoal de sócio.

A percepção de aluguéis por sócia da falida após 20/03/2026, se confirmada, configura, em tese, desvio de bens da massa, conduta tipificada no art. 173 da Lei nº 11.101/2005 ("apropriar-se, desviar ou ocultar bens pertencentes ao devedor sob recuperação judicial ou à massa falida"), sem prejuízo do dever de restituição no juízo cível.

Esta Administração Judicial não formula juízo de culpabilidade — que não lhe compete —, mas tem o dever legal de reportar o fato e requerer a sua apuração.

A circunstância é agravada pelo fato trazido pela locatária, de que a “Sra. Elizabeth vem sempre aqui”, o que colide com a informação de estar residindo no exterior (Id 563396440).

A existência de ocupação comercial onerosa, todavia, significa que o imóvel tem capacidade de geração de renda imediata. O art. 114 da LRF autoriza o Administrador Judicial a alugar ou celebrar outro contrato referente aos bens da massa falida, com o objetivo de produzir renda, competindo a autorização a este Juízo na ausência de Comitê de Credores (art. 28 da LRF).

Regularizada a locação em favor da Massa, os aluguéis passarão a constituir a primeira e única receita do processo, apta a custear justamente as medidas de conservação que hoje são materialmente impossíveis — a começar pela vedação das janelas e vidraças quebradas.

Frise-se, para afastar qualquer dúvida: a contratação do art. 114 não gera direito de preferência na compra, não importa disposição do bem e não obsta a alienação a qualquer tempo, rescindindo-se o contrato sem multa. A regularização da locação, portanto, não retarda em um único dia a hasta pública — apenas impede que o imóvel siga sendo explorado economicamente à margem do juízo falimentar.

V. OS RISCOS

Os riscos abaixo decorrem diretamente do que foi constatado na vistoria e são cumulativos:

(a) Invasão facilitada. Janelas e vidraças quebradas em edificação de três pavimentos desocupados, no coração de área de altíssima circulação, constituem convite objetivo ao ingresso não autorizado. A vigilância informal dos lojistas alcança o térreo em horário comercial — não alcança os pavimentos superiores, nem as noites, nem os finais de semana. E, como visto, uma das duas lojas já está fechada há duas semanas.

(b) Reversibilidade da proteção de fato. A segurança que hoje existe é frágil circunstancial. Basta que a locatária remanescente encerre suas atividades — como aparentemente fez a vizinha — para que o imóvel passe, da noite para o dia, à condição de prédio inteiramente vazio e sem controle de acesso.

(c) Custódia em mãos de terceiro. O Administrador Judicial é, por lei, o responsável pela guarda do bem (art. 108, §1º, da LRF), mas **não detém, de forma isolada, as chaves**. Trata-se de anomalia que precisa ser corrigida por determinação judicial, sob pena de a custódia legal permanecer meramente nominal.

(d) Risco elétrico atípico. Circuito energizado no interior de edificação sem manutenção, acionado por terceiro e sem qualquer inspeção técnica, em prédio com forro comprometido e infiltrações, é combinação de risco de incêndio que **a Massa não tem como monitorar nem segurar**.

(e) Deterioração estrutural em curso. Forro quebrado e infiltração ativa não são estados estáveis: em ciclos de chuva, evoluem de patologia reparável para colapso de cobertura. O

custo de recuperação cresce em progressão geométrica; o valor de avaliação, em sentido inverso.

(f) Dilapidação por subtração de componentes. O acervo mobiliário já está praticamente esvaziado. O que resta de valor está incorporado à própria edificação — esquadrias, madeiramento, ferragens, telhas, metais, o próprio elevador —, itens de mercado próprio e liquidez imediata. Cada peça retirada é destruição definitiva da base de cálculo do futuro pagamento aos credores.

(g) Responsabilidade civil da Massa. Com público circulando no térreo e forro comprometido nos pavimentos superiores, eventual acidente geraria obrigação indenizatória extraconcursal (art. 84 da LRF), paga com precedência sobre a credora trabalhista e sobre todos os demais.

(h) Sangria fiscal continuada. Os tributos municipais incidentes sobre as cinco inscrições seguem sendo lançados após a quebra e, quanto aos fatos geradores posteriores, constituem crédito extraconcursal (art. 84, V, da LRF). Cada mês de imóvel não vendido é um mês de novo passivo prioritário criado contra a Massa.

(i) Esvaziamento do próprio concurso. O passivo declarado supera R\$ 10.300.000,00, dos quais R\$ 8.973.476,08 do Município de Salvador e R\$ 868.106,56 de crédito trabalhista singular (Id 575153660). Não há segundo ativo. Se este imóvel se perder, não haverá pagamento a credor algum — nem à trabalhadora, primeira da ordem do art. 83.

VI. A IMPOSSIBILIDADE MATERIAL DE CONSERVAÇÃO PELA MASSA

A solução aparentemente óbvia seria contratar vigilância patrimonial e executar obra emergencial de vedação das aberturas. Hoje, essa solução não está disponível.

A Massa Falida não tem caixa. A gratuidade de justiça foi deferida desde o início do feito; as pesquisas em SISBAJUD, INFOJUD, RENAJUD e CNIB nada localizaram; as instituições financeiras oficiadas responderam ausência de saldo; não há receita, aplicação ou crédito a receber com liquidez — e o único fluxo de renda existente vem sendo percebido fora do juízo falimentar, como narrado no Capítulo IV.

Ainda que tais despesas ostentem natureza extraconcursal (art. 84, III, da LRF) e ainda que o art. 150 autorize seu pagamento antecipado, ambos os dispositivos pressupõem recursos disponíveis em caixa — que inexistem.

Registre-se, com a franqueza que o múnus exige, que esta Administração Judicial vem exercendo, sem contrapartida e por dever de ofício, também a assessoria jurídica da Massa, precisamente porque não há numerário para a contratação prevista no art. 22, III, "m", da LRF.

Daí a conclusão que se submete a Vossa Excelência: no caso concreto, a realização do ativo não é apenas a finalidade do processo falimentar — é, ela própria, a medida de conservação materialmente ao alcance da Massa. A regularização da locação (art. 114) provê o recurso emergencial mínimo; a hasta pública provê a solução definitiva.

VII. NECESSIDADE DE REALIZAÇÃO ANTECIPADA DO ATIVO

VII.1. A realização do ativo independe da formação do quadro-geral de credores

A Lei nº 11.101/2005 é expressa e não comporta dúvida:

Art. 139. "Logo após a arrecadação dos bens, com a juntada do respectivo auto ao processo de falência, será iniciada a realização do ativo."

Art. 140, §2º. "A realização do ativo terá início independentemente da formação do quadro-geral de credores."

Art. 142, §2º-A, II. A alienação "independerá da consolidação do quadro-geral de credores".

A opção legislativa é deliberada e foi reforçada pela Lei nº 14.112/2020. A verificação de créditos e a realização do ativo correm em paralelo; os credores sub-rogam-se no produto da venda (art. 141, I), que permanecerá depositado em juízo até a definição da ordem de pagamento (arts. 149 e seguintes). Nenhum credor sofre prejuízo com a venda antecipada — todos sofrem prejuízo com o adiamento.

Some-se que o art. 142, §2º-A, I, afasta qualquer discussão sobre conjuntura de mercado favorável ou desfavorável, "dado o caráter forçado da venda", e o inciso V do mesmo parágrafo declara inaplicável o conceito de preço vil à alienação falimentar.

VII.2. Da avaliação judicial

Avaliar edificação histórica de três pavimentos, com elevador, planta hoteleira completa e cinco inscrições imobiliárias, em área de proteção do patrimônio cultural e de altíssimo valor locacional, exige laudo técnico de profissional habilitado, segundo a ABNT NBR 14.653-2, com registro de responsabilidade técnica.

Como a Massa não dispõe de recursos para adiantar honorários, requer que a avaliação seja atribuída ao próprio leiloeiro nomeado, na forma do art. 884, II, do CPC, aplicável por força do art. 189 da LRF.

VII.3. Da nomeação de leiloeiro

A nomeação de leiloeiro público oficial credenciado junto ao E. TJBA é, no caso, a solução economicamente única: a comissão é suportada pelo arrematante (art. 884, parágrafo único, do CPC) e as despesas de divulgação são por ele adiantadas, sem desembolso prévio pela Massa. É a via que permite realizar um leilão de imóvel milionário partindo de caixa zero.

VII.4. Alienação antecipada (art. 113 da LRF)

Caso Vossa Excelência entenda necessário fundamento adicional à urgência, o art. 113 da LRF autoriza a venda antecipada de bens "sujeitos a considerável desvalorização ou que sejam de conservação arriscada ou dispendiosa", ouvidos o Comitê (inexistente) e o falido em 48 horas. O imóvel dos autos preenche as hipóteses do dispositivo.

VIII. DAS MEDIDAS DE PROTEÇÃO ADEQUADAS AO QUADRO CONSTATADO

Esta Administração Judicial requer a adoção das medidas abaixo, todas de custo nulo ou custeáveis pela própria renda locatícia:

- i) **autorização judicial para que o Administrador Judicial troque as fechaduras das áreas desocupadas do imóvel, inviabilizando a entrada ou circulação por terceiros** e formalização de termo de responsabilidade dos ocupantes quanto ao acesso remanescente;
- ii) **relocação do interruptor de iluminação da loja ANTONIA GEMA** para área externa ou instalação de quadro próprio segregado, às expensas da locatária, eliminando a necessidade de acesso de terceiro ao interior da edificação;
- iii) **expedição de ofício aos Ofícios de Registro de Imóveis das demais circunscrições de Salvador** e ao Município de Salvador, para identificação da

matrícula e fornecimento de certidão de inteiro teor do imóvel correspondente às inscrições imobiliárias 00.257.261-3, 00.257.262-1, 00.257.263-0, 00.257.264-8 e 00.257.265-6.

IX. DOS PEDIDOS

Ante o exposto, requer o Administrador Judicial que Vossa Excelência se digne de:

a) DETERMINAR A INTIMAÇÃO da Sra. **ELISABETH SOARES DE MOURA** (CPF 036.939.377-53) e do Sr. **ALEX SOARES DE MOURA** (CPF 011.179.547-81), na pessoa do procurador constituído nos autos (Id 563396440), para que, no prazo de 05 (cinco) dias: (i) prestem contas de todos os valores recebidos a título de locação de áreas do imóvel, discriminando ocupantes, períodos e montantes, em especial os percebidos após 20/03/2026; (ii) apresentem os respectivos instrumentos contratuais; e (iii) depositem em juízo, em favor da Massa Falida, a integralidade dos valores percebidos após a decretação da falência, sob pena de responsabilização, tudo com fundamento no art. 103 da Lei nº 11.101/2005 e sem prejuízo do disposto no art. 173 do mesmo diploma;

b) DETERMINAR A NOTIFICAÇÃO, por oficial de justiça, dos ocupantes do pavimento térreo — ANTONIA GEMA, na pessoa da Sra. Kathany Cristina Alves, e AXÉ DO BAMBA ARTESANATOS (pelo seu representante legal) — para que: (i) cessem imediatamente qualquer pagamento à falida ou a seus sócios, passando a recolher os aluguéis exclusivamente à conta judicial da Massa Falida; (ii) apresentem seus contratos e comprovantes de pagamento; e (iii) entreguem cópia das chaves ao Administrador Judicial;

c) AUTORIZAR esta Administração Judicial, com fundamento no art. 114 c/c o art. 28 da Lei nº 11.101/2005, a formalizar ou renegociar os contratos de locação das áreas ocupadas em favor da Massa Falida, sempre com a prévia comunicação ao Juízo Falimentar e com o

objetivo de produzir renda, ficando expressamente consignado que a contratação não gera direito de preferência na compra, não importa disposição do bem e não obsta a alienação a qualquer tempo, bem como a empregar a renda apurada nas medidas emergenciais de conservação descritas no Capítulo VIII, com prestação de contas nos autos;

d) DAR CIÊNCIA AO MINISTÉRIO PÚBLICO do fato narrado no Capítulo IV, para as providências que entender cabíveis no âmbito de suas atribuições;

e) NOMEAR LEILOEIRO público oficial credenciado junto ao E. Tribunal de Justiça do Estado da Bahia, nos termos do art. 142, I e §2º-A, III, da Lei nº 11.101/2005 c/c arts. 880 e seguintes do CPC, fixando comissão a cargo exclusivo do arrematante (art. 884, parágrafo único, do CPC) e atribuindo-lhe o adiantamento das despesas de divulgação, sem qualquer ônus prévio para a Massa;

f) DETERMINAR A AVALIAÇÃO JUDICIAL do imóvel situado na Rua das Portas do Carmo, nº 20/22, Pelourinho, Salvador/BA, atribuída ao próprio leiloeiro nomeado, na forma do art. 884, II, do CPC;

g) DESIGNAR HASTA PÚBLICA URGENTE, na modalidade de leilão eletrônico ou híbrido (art. 142, I, da LRF), independentemente da consolidação do quadro-geral de credores (arts. 139; 140, §2º; e 142, §2º-A, II, da LRF), determinando desde logo, no mesmo edital, a designação das três chamadas previstas no art. 142, §3º-A, da Lei nº 11.101/2005:

Chamada	Prazo	Lance mínimo
1ª chamada (1ª praça)	data mais próxima possível após a homologação do laudo	no mínimo o valor da avaliação (art. 142, §3º-A, I)

Chamada	Prazo	Lance mínimo
2ª chamada (2ª praça)	dentro de 15 dias contados da 1ª chamada	no mínimo 50% do valor da avaliação (art. 142, §3º-A, II)
3ª chamada (3ª praça)	dentro de 15 dias contados da 2ª chamada	por qualquer preço (art. 142, §3º-A, III)

fazendo constar do edital, expressamente, que a alienação não se sujeita ao conceito de preço vil (art. 142, §2º-A, V) e independe de a conjuntura de mercado ser favorável ou desfavorável, dado o caráter forçado da venda (art. 142, §2º-A, I);

h) DETERMINAR QUE CONSTEM DO EDITAL, com destaque: (i) a sub-rogação dos credores no produto da alienação (art. 141, I, da LRF); (ii) que o objeto da alienação estará livre de qualquer ônus e que não haverá sucessão do arrematante nas obrigações da falida, inclusive as de natureza tributária, trabalhista e as decorrentes de acidentes de trabalho (art. 141, II, da LRF; art. 133, §1º, I, do CTN; STF, ADI 3.934/DF); (iii) a dispensa de apresentação de certidões negativas pela Massa (art. 146 da LRF); e (iv) a existência de ocupação comercial no pavimento térreo, na forma do art. 886, VI, do CPC, com a ressalva de que a locação não registrada não é oponível ao adquirente (art. 576 do Código Civil) e de que o bem pode ser alienado a qualquer tempo, rescindindo-se o contrato sem multa (art. 114, §3º, da LRF);

i) DETERMINAR A INTIMAÇÃO do Ministério Público, bem como a publicação do edital pelos meios que assegurem ampla divulgação;

j) DEFERIR AS MEDIDAS DE PROTEÇÃO enumeradas no Capítulo VIII supra;

k) SUBSIDIARIAMENTE, caso Vossa Excelência entenda de exigir fundamento adicional à urgência, AUTORIZAR A ALIENAÇÃO ANTECIPADA do bem, nos termos do art. 113 da Lei nº 11.101/2005, ouvido o falido no prazo de 48 (quarenta e oito) horas;

Nestes termos, pede deferimento.

Salvador/BA 01 de setembro de 2026.

MARCUS BOREL

Administrador Judicial

OAB/BA 19.036