

**AO DOUTO JUÍZO DE DIREITO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE SALVADOR
DO ESTADO DA BAHIA**

Autofalência nº: 8151970-19.2025.8.05.0001

Requerente: HOTEL PELOURINHO LTDA - EPP

LAUDO DE CONSTATAÇÃO PRÉVIA

MARCUS BOREL SILVA MOREIRA, perito nomeado por este D. Juízo (ID 516963831) para promover a constatação prévia das reais condições de funcionamento da Requerente e da regularidade documental, após aceitar o múnus (ID 519109139) e ciente do depósito dos honorários (IDs 519642911, 519642917, 519642919), vem, respeitosamente, apresentar o presente **Laudo de Constatação Prévia**.

1. BREVE RESUMO DOS PEDIDOS

A Requerente, HOTEL PELOURINHO LTDA - EPP, protocolou a Petição Inicial (ID 515376220) pleiteando a decretação de sua **Autofalência**, com fundamento nos artigos 97, I, e 105 e seguintes da Lei nº 11.101/2005.

Aduz, em síntese, encontrar-se em estado de "absoluta insolvência", sem qualquer receita ou disponibilidade financeira.

As causas da crise, segundo a Requerente, decorrem de fatores internos e externos. Fundada em 1977, a empresa alega ter sofrido com a "ausência de renovação

administrativa" após o falecimento dos fundadores e a incapacidade de se adaptar a novas tecnologias e ao marketing digital.

A crise foi agravada pela concorrência de plataformas digitais, como o Airbnb.

O "colapso definitivo" teria ocorrido com a pandemia da COVID-19 em 2020, que forçou a suspensão das atividades e gerou o cancelamento integral de reservas, levando à "ausência completa de faturamento".

Uma tentativa de alugar sua estrutura física em 2023 fracassou devido ao inadimplemento da locatária, culminando no encerramento do contrato em 2024.

Atualmente, a Requerente afirma estar "sem quadro funcional ativo, sem qualquer fonte de receita e desprovida de bens" (além do imóvel), com atividades operacionais integralmente paralisadas.

O passivo alegado supera R\$ 9.000.000,00, sendo, portanto, a autofalência a única medida adequada.

Embora o pedido seja de Autofalência (art. 105), este Juízo determinou a constatação prévia (ID 516963831) aplicando *analogicamente* o art. 51-A da LRF, referente à Recuperação Judicial. Assim, esta análise verifica a documentação apresentada pela Requerente frente aos requisitos do **Artigo 51** da Lei 11.101/2005.

2. ANÁLISE DOCUMENTAL (ART. 105 e 106, LEI 11.101/2005)

Este Perito procedeu à análise dos documentos juntados à Petição Inicial (ID 515376220), verificando o atendimento aos requisitos formais exigidos para o pedido de Autofalência, conforme disposto nos artigos 105 e 106 da Lei nº 11.101/2005.

O resultado da análise segue na tabela abaixo:

DOCUMENTO	DISPOSITIVO LEGAL (Lei 11.101/2005)	ATENDIDO
Contrato social em vigor.	Art. 105, I	SIM
Balço patrimonial (especial para o ajuizamento).	Art. 105, II	NÃO
Relatório do fluxo de caixa.	Art. 105, III	NÃO
Relação dos bens e direitos (Ativo).	Art. 105, IV	SIM
Relação nominal de credores.	Art. 105, V	SIM
Relação nominal dos empregados.	Art. 105, VI	N/A
Livros obrigatórios e documentos contábeis.	Art. 105, VII	SIM
Relação dos administradores (últimos 5 anos).	Art. 105, VIII	SIM
Relação de bens particulares dos sócios (Ltda).	Art. 106	NÃO

Observações sobre a Análise Documental:

- Art. 105, I (Contrato Social): Atendido. Documento juntado sob ID 515376225.
- Art. 105, II (Balço Patrimonial): Não Atendido. A lei exige balço "a ser instruído especialmente para o ajuizamento". A Requerente juntou (ID 515376238) os balanços dos exercícios encerrados em 31/12/2022, 31/12/2023 e 31/12/2024.

Tendo o pedido sido protocolado em 19/08/2025, o balanço de 2024 não pode ser considerado "especial para o ajuizamento", devendo apresentar balancete apurado até a data do ajuizamento.

- Art. 105, III (Fluxo de Caixa): Não Atendido. Nenhum documento correspondente a um relatório de fluxo de caixa foi localizado nos autos.
- Art. 105, IV (Relação de Bens): Atendido. Documento juntado sob ID 515376243, que lista o imóvel-sede da empresa.
- Art. 105, V (Relação de Credores): Atendido. Documento juntado sob ID 515376242.
- Art. 105, VI (Relação de Empregados): Não se aplica. A Requerente alega na inicial que se encontra "sem quadro funcional ativo", portanto, não há relação de empregados a apresentar.
- Art. 105, VII (Livros Contábeis): Atendido. Documento juntado sob ID 515376244, contendo Declarações de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF).
- Art. 105, VIII (Relação de Administradores): Atendido. Documento juntado sob ID 515376245.
- Art. 106 (Bens dos Sócios): Não Atendido. O documento ID 515376230 ("Documentos Pessoais dos Sócios") contém apenas cópias de documentos de identificação (RG, CNH) e dados cadastrais, não apresentando a *relação de bens particulares* dos sócios, exigida para sociedades de responsabilidade limitada.

Análise das Condições de Funcionamento (Balanços):

A análise dos documentos contábeis (ID 515376238) e fiscais (ID 515376244) corrobora integralmente a alegação da Requerente de que suas atividades operacionais estão paralisadas.

As Demonstrações de Resultado (DRE) dos últimos três exercícios são claras:

- DRE 2022: Receita Líquida = R\$ 0,00.
- DRE 2023: Receita Líquida = R\$ 0,00.
- DRE 2024: Receita Líquida = R\$ 0,00.

Ademais, as Declarações de Débitos e Créditos Tributários Federais (DCTF) indicam que a empresa foi declarada como "PJ inativa no mês da declaração: Sim" em janeiro de 2019, janeiro de 2020, janeiro de 2021, janeiro de 2022 e janeiro de 2024.

Resta constatado, portanto, que a Requerente não possui operação hoteleira ou comercial ativa.

3. CONCLUSÃO

Diante do exposto na análise documental e nas verificações de competência e legitimidade, este Perito conclui que:

1. **Competência:** O Juízo da 2ª Vara Empresarial de Salvador é competente para o processamento do feito, visto que o principal e histórico estabelecimento da Requerente está sediado na Rua das Portas do Carmo, Pelourinho, nesta capital (Art. 3º, LRF).
2. **Condições de Funcionamento:** Restou constatado, por meio da análise das Demonstrações de Resultado (DRE) e Declarações de Débitos e Créditos Tributários

Federais (DCTF), que a Requerente se encontra com suas atividades operacionais paralisadas.

A empresa apresenta Receita Líquida zerada nos últimos três exercícios (2022, 2023 e 2024) e declarações de inatividade fiscal (PJ Inativa). Tais fatos corroboram a confissão de insolvência e a impossibilidade de prosseguimento da atividade empresarial, conforme alegado na inicial.

3. **Regularidade Documental:** Verificou-se, contudo, o descumprimento parcial dos requisitos formais exigidos pela legislação (Art. 105 e 106 da LRF), não tendo a Requerente apresentado os seguintes documentos:

- Balanço patrimonial especial (Art. 105, II);
- Relatório de fluxo de caixa (Art. 105, III);
- Relação de bens particulares dos sócios (Art. 106).

Recomendação

Considerando a ausência dos documentos listados acima, este Perito recomenda, s.m.j., a intimação da Requerente para que, no prazo que Vossa Excelência estipular, promova a juntada dos referidos itens, a fim de cumprir integralmente o disposto nos artigos 105 e 106 da Lei 11.101/2005.

Subsidiariamente, caso Vossa Excelência entenda que os elementos já presentes nos autos — notadamente a confissão expressa da insolvência, a paralisação total e irreversível das atividades (demonstrada pelas DREs zeradas) e o elevado passivo confessado (R\$ 9.000.000,00) — são suficientes para a formação do convencimento deste Juízo, dispensando os documentos formais ora ausentes, este Perito opina pelo acolhimento do pedido, para que seja **decretada a falência** da devedora (Art. 97, I, c/c Art. 105 da LRF).



Este Perito aguarda as próximas determinações de Vossa Excelência.

Atenciosamente,

Salvador, 20 de outubro de 2025.

MARCUS BOREL

OAB/BA 19.036

Perito do Juízo