

AO JUÍZO DA 2ª VARA EMPRESARIAL DA COMARCA DE SALVADOR, ESTADO DA BAHIA.

Autofalência nº: 8151970-19.2025.8.05.0001

Requerente: HOTEL PELOURINHO LTDA - EPP

LAUDO DEFINITIVO 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), vem, respeitosamente, apresentar o presente Laudo Definitivo de Constatação Prévia, nos termos que seguem.

1. SÍNTESE DO ITER PERICIAL E SANEAMENTO DAS PENDÊNCIAS

O 1º Laudo de Constatação Prévia (ID 526341522, de 20/10/2025) identificou três pendências documentais: ausência de balanço patrimonial especial para a data do ajuizamento, de relatório de fluxo de caixa e de relação de bens particulares dos sócios, documentos exigidos pelos arts. 105, II, III, e 106 da LRF.

Posteriormente, no segundo laudo (ID 535520192, de 15/12/2025), apresentado após emenda da petição inicial, foi indicada nova irregularidade consistente na suposta ausência das demonstrações contábeis relativas aos três últimos exercícios sociais, exigidas pelo art. 105, caput, da Lei nº 11.101/2005.

Contudo, verificou-se posteriormente que tal apontamento decorreria de equívoco material, pois as demonstrações contábeis referentes aos exercícios de 2022, 2023 e 2024 já constavam dos autos desde o protocolo da inicial (IDs 515376238 e 515376241), circunstância formalmente reconhecida na retificação juntada sob ID 544573423, em 24/02/2026.

A última pendência remanescente dizia respeito à ausência de assinatura da sócia-administradora Elisabeth Soares de Moura no balanço especial e no relatório de fluxo de caixa de 2025, irregularidade sanada com a juntada do documento de ID 545262620, em 26/02/2026, contendo as demonstrações devidamente subscritas pela representante legal e pelo contador responsável (CRC-SP 1SP327947).

Assim, superadas todas as irregularidades anteriormente apontadas, passa-se à apresentação do **laudo definitivo de constatação prévia**.

2. VERIFICAÇÃO DOCUMENTAL — ARTS. 105 E 106 DA LRF

Procedeu-se à verificação integral dos documentos juntados aos autos, constatando-se o atendimento dos requisitos legais, conforme quadro abaixo:

DOCUMENTO	DISPOSITIVO LEGAL (Lei 11.101)	DOCUMENTO / ID	SITUAÇÃO
Contrato Social	Art. 105, I	ID 515376225	ATENDIDO
Art. 105, II — Demonstrações dos exercícios de 2022, 2023 e 2024	Art. 105, II	IDs 515376238 e 515376241	ATENDIDO
Art. 105, II — Balanço Patrimonial Especial (data do ajuizamento: 19/08/2025)	Art. 105, III	ID 545262620	ATENDIDO
Relatório de Fluxo de Caixa	Art. 105, III	ID 545262620	ATENDIDO
Relação de Bens e Direitos do Devedor	Art. 105, IV	ID 515376243	ATENDIDO
Relação Nominal de Credores	Art. 105, V	ID 515376242	ATENDIDO

Relação Nominal de Empregados	Art. 105, VI	Dispensado — empresa declaradamente sem quadro ativo	N/A
Livros Obrigatórios e Documentos Contábeis	Art. 105, VII	ID 515376244	ATENDIDO
Relação de Administradores (5 anos)	Art. 105, VIII	ID 515376245	ATENDIDO
Relação de Bens Particulares dos Sócios (Ltda.)	Art. 106	ID 533359416 e ID 533359417	ATENDIDO

Ao final da análise, constata-se que todos os documentos exigidos pelos arts. 105 e 106 da Lei nº 11.101/2005 encontram-se regularmente apresentados, não subsistindo pendências formais.

2.1 Notas Técnicas sobre a Verificação Documental:

O balanço patrimonial especial e o relatório de fluxo de caixa (ID 545262620) encontram-se devidamente assinados pela sócia-administradora Elisabeth Soares de Moura (CPF nº 036.939.377-53) e pelo contador Giovanni de Moraes Cordeiro (CRC-SP 1SP327947), conferindo validade jurídica às demonstrações contábeis.

As demonstrações contábeis relativas aos exercícios de 2022, 2023 e 2024 já constavam dos autos desde o ajuizamento, restando superada a divergência anteriormente apontada.

Quanto aos bens particulares, ambos os sócios declararam, sob as penas da lei, não possuir bens imóveis ou veículos, indicando como único ativo a participação societária na própria requerente, no valor de R\$ 5.000,00 para cada sócio.

Dessa forma, conclui-se pela **regularidade formal do pedido de autofalência**.

3. CONDIÇÕES DE FUNCIONAMENTO E SITUAÇÃO ECONÔMICO-FINANCEIRA

3.1 Paralisação Operacional

As Demonstrações de Resultado do Exercício (DRE) dos três exercícios anteriores ao ajuizamento e do período em curso revelam paralisação operacional total e continuada:

EXERCÍCIO	RECEITA OPERACIONAL LÍQUIDA	RESULTADO OPERACIONAL	STATUS DECLARATÓRIO (DCTF)
31/12/2022	R\$ 0,00	—	PJ Inativa
31/12/2023	R\$ 0,00	—	PJ Inativa
31/12/2024	R\$ 0,00	—	PJ Inativa

A DRE do período de 2025, a despeito do Resultado Operacional positivo de R\$ 67.711,53, deve ser interpretada em seu contexto: o resultado decorre exclusivamente de receitas não operacionais (prescrição de tributos no valor de R\$ 1.062.293,13 e variação cambial de R\$ 87.715,00), e não de qualquer atividade hoteleira ou comercial. A receita de aluguéis de R\$ 44.000,00 foi integralmente absorvida pelas despesas correntes, tendo o caixa encerrado o período com redução líquida de R\$ 66.515,05, custeada por aporte da sócia Simone Soares de Moura.

As DCTFs constantes no ID 515376244 registram declarações de inatividade fiscal desde janeiro de 2019, confirmando que a paralisação da atividade operacional precede o ajuizamento em, no mínimo, seis anos.

3.2 Situação Patrimonial — Balanço Especial em 19/08/2025

Nos termos do art. 105, inciso II, da Lei nº 11.101/2005, foi apresentado balanço patrimonial especial, devidamente assinado pela sócia-administradora e pelo contador responsável, evidenciando a situação econômico-financeira da requerente. A partir das demonstrações contábeis juntadas aos autos, apresenta-se o quadro sintético abaixo, com a discriminação dos principais elementos do ativo, do passivo e do patrimônio líquido.

DESCRIÇÃO	VALOR (R\$)
ATIVO TOTAL	5.972.250,00
Ativo Circulante — Alugueis a receber	66.000,00
Ativo Não-Circulante — Imóvel (valor de mercado 1.312,5 m2 x R\$ 4.500,00/m2)	5.906.250,00
PASSIVO CIRCULANTE TOTAL	10.775.536,35
Processos Judiciais	912.447,26
Trabalhista — Riana Carla Borges Silva (execução)	873.752,26
Cível — Tramontina	38.695,00
Tributos	9.146.063,52
Receita Federal	12.386,73
PGFN — Dívida Ativa da União	145.438,64
Municipal (IPTU e outros)	8.988.238,15
Empréstimos de Terceiros	717.025,57
Simone Soares de Moura	225.141,57
DESENBAHIA	180.171,00
Hans Wolfgang Eitel (USD 50.000,00)	267.485,00
Lúcia Regina Motta	44.228,00
PATRIMÔNIO LÍQUIDO (NEGATIVO)	(4.803.286,35)
Capital Social	10.000,00
Prejuízo Acumulado	(4.813.286,35)

Da análise dos dados acima, verifica-se que o ativo da sociedade concentra-se essencialmente em um único bem imóvel e em créditos de pequena monta, enquanto o passivo é composto majoritariamente por obrigações tributárias, além de débitos judiciais e empréstimos perante terceiros.

O confronto entre ativo e passivo revela patrimônio líquido negativo de R\$ 4.803.286,35, demonstrando que os bens existentes são insuficientes para a satisfação das obrigações. O imóvel registrado no ativo não circulante, embora represente o principal bem da sociedade, não possui valor suficiente para cobrir o passivo total, evidenciando situação de desequilíbrio patrimonial relevante.

Diante desse quadro, constata-se estado de insolvência patrimonial objetiva, caracterizado por passivo superior ao ativo e inexistência de capacidade de recomposição financeira, circunstância compatível com o pedido de autofalência formulado pela própria devedora.

3.3 Competência Territorial

Nos termos do art. 3º da Lei nº 11.101/2005, é competente para processar o pedido de falência o juízo do local do principal estabelecimento do devedor. Conforme consta do contrato social e dos documentos cadastrais juntados aos autos, a sociedade requerente possui sede e único estabelecimento localizado na Rua das Portas do Carmo, nº 20/22, Pelourinho, Salvador/BA, não havendo registro de filiais ou unidades empresariais em outra comarca.

3.4 Legitimidade Ativa e Ausência de Fraude

O pedido foi formulado pela própria sociedade empresária, por meio de sua representante legal, com fundamento no art. 97, inciso I, da Lei nº 11.101/2005, que confere legitimidade ao devedor para requerer sua própria falência.

A análise da documentação apresentada não revelou indícios de simulação, ocultação patrimonial, fraude contra credores ou utilização abusiva do processo falimentar.

Ao contrário, os elementos constantes dos autos demonstram que a sociedade se encontra há vários anos sem atividade operacional, acumulando passivo expressivo, especialmente de natureza tributária, sem perspectiva concreta de reestruturação ou continuidade empresarial.

Observa-se, ainda, que foram apresentados todos os documentos exigidos pelos arts. 105 e 106 da Lei nº 11.101/2005, inclusive balanço especial, relação de credores, demonstrações contábeis e declaração de bens dos sócios, circunstância que reforça a transparência do pedido.

Nos termos do art. 51-A, §6º, da Lei nº 11.101/2005, aplicável por analogia ao procedimento de verificação prévia, não se identificam elementos que indiquem utilização fraudulenta do processo ou tentativa de obtenção de vantagem indevida.

O estado de insolvência apresentado decorre de dados contábeis objetivos e verificáveis, sendo compatível com a providência extrema da autofalência.

4. CONCLUSÃO

Com base na análise integral dos documentos e nas verificações realizadas ao longo do *iter* pericial, este Perito conclui que:

1. **Competência:** O Juízo da 2ª Vara Empresarial de Salvador é competente (art. 3º, LRF).
2. **Regularidade documental:** Todos os requisitos dos arts. 105 e 106 da LRF estão integralmente atendidos. Não subsiste qualquer pendência documental.
3. **Condições de funcionamento:** A Requerente tem suas atividades operacionais totalmente paralisadas há, no mínimo, seis anos, sem geração de receita operacional conforme demonstrado pelas demonstrações contábeis e declarações fiscais.
4. **Insolvência:** O Patrimônio Líquido negativo de R\$ 4.803.286,35 e o Passivo Circulante de R\$ 10.775.536,35 — 80,4% de natureza tributária — demonstram insolvência patrimonial objetiva, absoluta e irreversível.

5. **Ausência de fraude:** Não foram identificados indícios de utilização fraudulenta do processo (art. 51-A, § 6º, LRF).

6. O conjunto probatório indica que a situação econômica da requerente é irreversível, não havendo viabilidade de soerguimento ou continuidade da atividade empresarial.

Diante desse quadro, verificado o integral atendimento dos requisitos formais dos arts. 105 e 106 da LRF, constatada a paralisação total e irreversível das atividades operacionais e confirmado o estado de insolvência patrimonial absoluta, **opina este Perito pelo acolhimento do pedido de autofalência**, com a conseqüente decretação da falência da sociedade empresária HOTEL PELOURINHO LTDA – EPP, nos termos do art. 97, inciso I, c/c arts. 105 e 106 da Lei nº 11.101/2005.

Atenciosamente,

Salvador, Bahia, 15 de março de 2026.

MARCUS BOREL

OAB/BA 19.036

Perito do Juízo