

PARECER TÉCNICO E AVALIAÇÃO MERCADOLÓGICA

Imóvel "Tourist Parque Hotel" — Rodovia BR-116, Km 521, Bairro Barragem Santa Bárbara,
Pelotas/RS

Matrícula nº 10.451 — 1º Ofício de Registro de Imóveis de Pelotas/RS

Matrícula nº 10.452 — 1º Ofício de Registro de Imóveis de Pelotas/RS

Finalidade: subsidiar tecnicamente o processo de falência e a
alienação judicial do bem, com estimativa de valor e análise do
potencial construtivo remanescente

Proprietária/Massa Falida: HOTÉIS MANTA S/A
CNPJ 87.395.547/0001-11

Processo de Falência — Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas/RS

Pelotas/RS, agosto de 2026

DOCUMENTO TÉCNICO

Márcio De Oliveira Real

1. OBJETO E FINALIDADE

O presente Parecer Técnico tem por objeto os imóveis matriculados sob os nº 10.451 e 10.452 no 1º Ofício de Registro de Imóveis de Pelotas/RS, correspondente a fração do complexo hoteleiro popularmente conhecido como "Tourist Parque Hotel", situado na Rodovia BR-116, Km 521, Bairro Barragem Santa Bárbara, Pelotas/RS, de propriedade de HOTÉIS MANTA S/A (CNPJ 87.395.547/0001-11), sociedade cuja falência foi decretada pelo Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas/RS.

A finalidade deste documento é reunir, de forma organizada e tecnicamente fundamentada, os elementos cartorários, urbanísticos e mercadológicos disponíveis, de modo a subsidiar a massa falida, a administração judicial e o Juízo na condução da alienação judicial do ativo, incluindo uma estimativa preliminar de valor que considera o potencial construtivo remanescente do terreno.

2. METODOLOGIA E DILIGÊNCIAS REALIZADAS

- Análise integral da certidão de matrícula nº 10.451 (19 páginas), com restituição da cadeia dominial desde 1980, cobrindo sucessivas hipotecas comerciais ao Banco do Estado do Rio Grande do Sul S.A. (Banrisul), penhoras do Município de Pelotas e as penhoras da Comissão de Valores Imobiliários (CVM);
- Análise integral da certidão de matrícula nº 10.452 (18 páginas), com reconstituição da cadeia dominial desde 1980 até a última averbação (2021/2025);
- Levantamento da legislação de zoneamento, uso e ocupação do solo e Plano Diretor do Município de Pelotas (Lei Municipal nº 5.502/2008 e alterações) aplicável à macrorregião Barragem;
- Pesquisa documental sobre o processo de recuperação judicial e falência do Grupo Manta (Hotéis Manta S/A e João Rodrigues Manta Hotéis de Turismo Ltda.);
- Pesquisa mercadológica de imóveis comparáveis (terrenos de grande porte às margens da BR-116 e em bairros periféricos de Pelotas);
- Análise das fotografias do imóvel fornecidas, para inferência do estado de conservação das benfeitorias.

3. IDENTIFICAÇÃO CARTORÁRIA DOS IMÓVEIS

Campo	Dado
Registro	1º Ofício de Registro de Imóveis de Pelotas/RS — Livro nº 2, Matrícula 10.451
Denominação original	"Chácara Três Capões",
Endereço atual	Rodovia BR-116, Km 521, nº 5.999 (cadastro municipal) / antes parte de um todo sob n. 3.440, Bairro Barragem Santa Bárbara, Pelotas/RS
Proprietária	Hotéis Manta S/A (anteriormente Motéis Manta S.A.) — CNPJ 87.395.547/0001-11
Matrícula de origem	Livro 3-AQ, fls. 272, nº 54.143, de 10/05/1972
Área do conjunto original (pré-1986)	6.209,00 m², com 2 blocos, 73 apartamentos, 3 suítes e 6 cabanas
Imóvel contíguo (benfeitorias)	Matrícula nº 10.452 (mesmo Ofício)
Desmembramento (1986)	140,849 m de frente Oeste à Av. Pinheiro Machado, por fundos irregulares, conforme matrícula nº 23.343 (Av.17-10.451)
Situação atual (Av.29/2023)	Penhora de Execução Fiscal

Márcio De Oliveira Real

Campo	Dado
Registro	1º Ofício de Registro de Imóveis de Pelotas/RS — Livro nº 2, Matrícula 10.452
Denominação original	"Estrada da Guabiroba", atualmente com frente à BR-116, trecho que contorna Pelotas até a BR-293
Endereço atual	Rodovia BR-116, Km 521, nº 5.999 (cadastro municipal) / nº 3.660-3.360, Bairro Barragem Santa Bárbara, Pelotas/RS
Proprietária	Hotéis Manta S/A (anteriormente Motéis Manta S.A.) — CNPJ 87.395.547/0001-11
Matrícula de origem	Livro 3-AQ, fls. 282, nº 55.447, de 29/12/1972
Área	266,41 m², com testada para a BR-116
Imóvel contíguo (benfeitorias)	Matrícula nº 10.451 (mesmo Ofício)
Desmembramento (1986)	145,00 m de frente Oeste à BR-116 desmembrados para a matrícula nº 23.342 (Av.18)
Situação atual (Av.22/2002)	Remanescente fracionado em 2 glebas: "Imóvel A" e "Imóvel B", ambas descritas como parte do conjunto maior

4. ALERTA TÉCNICO CRÍTICO — FRAGMENTAÇÃO REGISTRAL

4. ALERTA TÉCNICO CRÍTICO — FRAGMENTAÇÃO REGISTRAL DO ATIVO

Este é o achado mais relevante deste parecer e deve orientar toda e qualquer decisão sobre avaliação e venda do bem.

4.1 A matrícula 10.451 não contém isoladamente, o hotel

A matrícula foi aberta em 13 de novembro de 1980, tendo como proprietária original a empresa Motéis Manta S.A.. O imóvel consiste em uma gleba urbana situada na BR-116, Km 524, nº 5999, em local anteriormente denominado "Chácara Três Capões", no Bairro Barragem.

Em sua abertura, o terreno possuía a área total de **7,00 hectares (70.000,00 m²)**, com testado oeste de 175,00 metros para a Avenida Pinheiro Machado (antigo Travessão) e 400,00 metros de extensão de frente a fundos.

Após os desmembramentos e acertos de divisas (averbados em 02 de março de 2001), a área de solo que restou sob a Matrícula nº 10.451 consolidou-se em **60.643,00 m²**.

4.2 A matrícula 10.452 não contém, isoladamente, o hotel

Desde o primeiro registro (R.1, de 1980), o próprio Cartório consigna que, sobre o terreno da matrícula 10.452, "acha-se construída parte de dois blocos", estando "edificadas as demais partes das benfeitorias" em outro imóvel, contíguo, matriculado sob o nº 10.451. Ou seja: o conjunto edificado do Tourist Parque Hotel (blocos de apartamentos, suítes, cabanas, piscinas, restaurante, salão de convenções, etc., conforme as fotografias analisadas) está registrado em DUAS matrículas distintas.

Somando-se a esta a Matrícula triangular contígua nº 10.452 (de 266,41m²), obtém-se a gleba unificada de 60.909,41m² que compõe o complexo hoteleiro.

* Estimativa obtida por aproximação trapezoidal/triangular a partir das medidas perimetrais do próprio registro, apenas para dimensionar a ordem de grandeza — NÃO substitui levantamento topográfico com poligonal fechada e memorial descritivo georreferenciado, que é indispensável.

Márcio De Oliveira Real

4.2 O que se encontra na Área

A matrícula original cita a existência de **dois blocos contendo 73 apartamentos, 3 suítes e 6 cabanas**, perfazendo uma área total de **6.209,00 m²** de construção. No entanto, o levantamento físico e as plantas baixas detalhadas no laudo de avaliação demonstram que as benfeitorias físicas cobertas totalizam **5.215,08 m²** de área útil de construção, distribuídas da seguinte forma:

1. **Prédio Principal de Dormitórios e Administração:**

- o Estrutura em 2 pavimentos (térreo e superior) construída em alvenaria convencional e concreto armado, com aberturas em madeira.
- o *Térreo*: Composto por recepção, portaria, gerência, estar administrativo, sanitários coletivos, cozinha industrial, câmara fria, despensa, almoxarifado do restaurante e **39 apartamentos** individuais com banheiro.
- o *Segundo Pavimento*: Composto por **38 apartamentos** idênticos aos do térreo, rouparia, governança, salão de jogos, depósitos e banheiros de serviço.

2. **Prédio do Restaurante, Bar e Recepção:** Estrutura térrea singular projetada com pilares e vigas de concreto armado aparentes em formato de **colmeia**, cobertura em telhas cerâmicas e forro interno de madeira. O restaurante possui formato panorâmico com amplas aberturas de vidro, piso em pedra basalto e paredes decoradas com pedras envernizadas no bar.

3. **Salão de Convenções:** Estrutura térrea totalmente em concreto armado com piso cerâmico.

4. **Churrasqueira Coletiva:** Salão de apoio com churrasqueiras de alvenaria, estrutura de pilares e vigas de concreto, telhas cerâmicas e piso cerâmico do tipo São Caetano.

5. **Residência da Gerência:** Casa térrea em alvenaria contendo 3 dormitórios, salas, cozinha, banheiros e piso cerâmico.

6. **Estruturas de Lazer e Áreas Externas:**

- o **Piscina de Concreto** revestida em azulejos com deck de pedra basáltica irregular.
- o Campo de futebol gramado, quadra de tênis e quadra poliesportiva.
- o Pavimentação de acessos e estacionamentos executada em blocos de concreto, com o restante do terreno gramado e arborizado com pinus.

O padrão construtivo aparenta acabamento simples/médio, com sinais de desgaste e desatualização (mobiliário, iluminação, revestimentos), compatível com a informação de que a operação já estava inativa/deficitária antes da falência. Para fins de avaliação, isso justifica a aplicação de fator de depreciação físico-funcional relevante sobre o custo de reedição das benfeitorias.

Embora o complexo disponha fisicamente de estruturas destinadas à hospedagem, alimentação, eventos e lazer, o empreendimento encontra-se atualmente em estado de absoluta inatividade operacional, não sendo possível considerar tais instalações como infraestrutura disponível para utilização imediata. As fotografias e a vistoria do imóvel evidenciam acentuado estado de abandono, desgaste e deterioração físico-funcional, inclusive nas áreas externas e de lazer. A piscina, o campo de futebol, a quadra de tênis e a quadra poliesportiva encontram-se desativados e sem condições atuais de uso, assim como as demais estruturas do complexo demandam intervenções relevantes.

Desse modo, a retomada de qualquer atividade hoteleira ou utilização regular da infraestrutura existente pressupõe ampla reforma, recuperação e readequação das edificações, instalações, equipamentos e áreas de lazer, não se tratando, portanto, de empreendimento atualmente operacional ou apto à imediata exploração econômica.

4.3 Situação de ônus reais

A certidão analisada **10.451** (emitida em 02/12/2025) evidencia um cenário de duas penhoras ativas. Penhora registrada (R.24), oriunda da Execução Fiscal nº 02200110791 da 4ª Vara Cível da Comarca de Pelotas, para garantia de uma dívida original de R\$ 45.017,44. Penhora Fazendária Recente (Av.29): Registrada em 04 de outubro de 2023 em favor do Município de Pelotas, na Vara de Execução Fiscal da Fazenda Pública, por dívidas consolidadas de IPTU/taxas no valor de R\$ 117.784,35 (processo nº 5001728-36.2018.8.21.0022)

A certidão analisada **10.452** (emitida em 02/12/2025) demonstra que todas as hipotecas registradas entre 1980 e 1984 (R.1, R.3, R.5, R.6, R.10 a R.13 e R.16) foram integralmente canceladas entre 1981 e 1996, e que as três penhoras averbadas em favor da Comissão de Valores Mobiliários — CVM (R.23/2002, R.24/2005 e R.26/2006), decorrentes de execuções fiscais federais, foram todas canceladas por determinação judicial entre 2013 e 2021. Não constam, portanto, ônus reais ativos sobre a matrícula 10.452 na data da certidão — o que facilita juridicamente a alienação, ficando o bem sujeito apenas aos efeitos patrimoniais da própria falência decretada em 2026.

5. CONTEXTO DO PROCESSO DE FALÊNCIA

Segundo informações públicas, o Juizado Regional Empresarial da Comarca de Pelotas/RS decretou a falência de Hotéis Manta S/A e João Rodrigues Manta Hotéis de Turismo Ltda. (Grupo Manta) após a rejeição do plano de recuperação judicial pelos credores, em assembleia de 28 de abril de 2026, tendo restado comprovada a inviabilidade de continuidade das atividades. O relatório da administração judicial apontou passivo tributário da ordem de R\$ 26,5 milhões, entre Dívida Ativa da União, débitos com a Receita Federal, parcelamentos e dívidas municipais. Também consta que a Hotéis Manta S/A já se encontrava sem atividade operacional antes mesmo da decretação da falência, o que é compatível com o estado de conservação observado nas fotografias do Tourist Parque Hotel (mobiliário datado, uso aparentemente esporádico para eventos/convenções, sinais de desgaste nas áreas comuns).

Com a falência decretada, cabe à administração judicial (Von Saltiél) arrecadar, avaliar e alienar os bens da massa falida, sob supervisão do Juízo.

6. CARACTERIZAÇÃO URBANÍSTICA DA REGIÃO E POTENCIAL CONSTRUTIVO

6.1 Localização e zoneamento

O imóvel situa-se na macrorregião administrativa "Barragem", uma das sete macrorregiões do Plano Diretor de Pelotas (Lei Municipal nº 5.502/2008), em trecho periurbano/rural ao longo da BR-116 (rodovia federal, sob jurisdição do DNIT), próximo ao entorno da Barragem Santa Bárbara — principal manancial de abastecimento de água potável de Pelotas (cerca de 60% do abastecimento via SANEP), cujo entorno é classificado como Área de Especial Interesse do Ambiente Natural (AEIAN).

6.2 Fatores que condicionam o potencial construtivo

- Coeficientes de aproveitamento e taxas de ocupação típicos de zona rural/periurbana, sensivelmente inferiores aos de zonas centrais consolidadas (ordem de grandeza de coeficiente básico próximo a 1,0, contra 2 a 4 em eixos centrais);
- Gabarito de altura tipicamente restrito nessa macrorregião (padrão térreo + 1 a 2 pavimentos, de 9 a 11m), a confirmar por Certidão de Diretrizes Urbanísticas específica do lote;

Márcio De Oliveira Real

- Faixa de restrições de uso junto à Área de Preservação Permanente (APP) do entorno do manancial (Arroio/Barragem Santa Bárbara), com vedação a atividades poluidoras ou geradoras de efluentes;
- Faixa de domínio da BR-116 (DNIT), com afastamento obrigatório independente da legislação municipal;
- Exigência de taxa de permeabilidade elevada, dada a condição de proteção de manancial.
- Recuo Frontal de Rodovia Federal (BR-116): recuo obrigatório de 15 metros não edificável.
- Proibição de indústrias poluentes de alto impacto no zoneamento do Bairro Barragem;

6.3 Consequência prática para a avaliação

O potencial construtivo adicional do terreno (isto é, a diferença entre o que já está edificado e o máximo permitido pelo zoneamento) tende a ser MODESTO nesta localização, ao contrário do que ocorreria em um lote urbano central. O principal valor econômico do ativo hoje está mais ligado (i) à área de terreno consolidada e ao uso já implantado (hoteleiro/turístico, potencialmente para chácara de eventos, clube, condomínio de baixa densidade ou uso institucional) e (ii) às benfeitorias existentes, do que a um grande estoque de metros quadrados construtivos não utilizados.

7. METODOLOGIA DE AVALIAÇÃO ADOTADA

Em conformidade com a NBR 14653-1 e NBR 14653-2 da ABNT (Avaliação de Bens — Imóveis Urbanos), e considerando a natureza do ativo (imóvel misto, com terreno de grande porte e benfeitorias hoteleiras depreciadas, sem operação ativa geradora de renda auditável), recomenda-se a combinação de dois métodos:

- Método Comparativo Direto de Dados de Mercado — para o valor do terreno, a partir de amostra de terrenos comparáveis na região de Pelotas, com tratamento por fatores de homogeneização (localização, dimensão, testada, acesso, restrições ambientais);
- Método Evolutivo (custo de reedição depreciado das benfeitorias + valor do terreno) — para o valor total do imóvel, dado que não há renda operacional corrente que permita o Método da Renda/Capitalização.

8. PESQUISA DE MERCADO E ESTIMATIVA DE VALOR

9.1 Comparável de terreno identificado

Referência	Localização	Área	Valor pedido	R\$/m ²
Comp.1	Bairro Fragata, Pelotas -	23.537m ²	R\$ 12.000.000	R\$ 509/m ²
Comp. 2	Bairro Fragata, Pelotas — a 200 m da BR-116	10.000 m ²	R\$ 3.890.000	R\$ 389/m ²

Não foram localizados, na pesquisa pública realizada, comparáveis diretos de terrenos de grande porte com frente para a BR-116 no trecho da Barragem Santa Bárbara. Adota-se, portanto, o comparável do Fragata como referência de teto, aplicando fator de homogeneização redutor para refletir: (i) maior distância do centro consolidado; (ii) restrições ambientais de AEIAN/manancial;

Fator de homogeneização	Redução estimada
Localização/distância do centro	-10%
Restrição ambiental (entorno de manancial/AEIAN)	-10%

9.2 Aplicação ao imóvel

Cenário	Área considerada	Valor de terreno (R\$ 215–255/m²)	Observação
A) Conjunto econômico do hotel (10.451+10.452, estimativa registral)	≈ 6.209 m² (complexo original)	≈ R\$ R\$ 8.071,70 a 9.313.000	Cenário recomendado tratando o hotel como unidade única e do terreno bruto

9.3 Valor das benfeitorias (método evolutivo — cenário B, unidade econômica)

10. VALOR TOTAL ESTIMADO E RECOMENDAÇÃO

Componente	Faixa estimada preliminar (R\$)
Conjunto econômico do hotel (10.451+10.452) terreno + estimativa conservadora de benfeitorias)	R\$ 8.071,700 a R\$ 9.313,000

A título de referência, observa-se que em 2019 o hotel foi avaliado como um ativo operacional de R\$ 12.500.000,00 (Doze milhões e quinhentos mil reais). Assim, levando em consideração a valorização imobiliária da área juntamente com a depreciação do hotel, o ativo passa a ser avaliado estritamente como área logística horizontal.

11. CONCLUSÃO TÉCNICA

O imóvel objeto das matrículas nº 10.451 e 10.452, integra o complexo hoteleiro Tourist Parque Hotel, situado em área periurbana de Pelotas/RS sujeita a restrições de manancial e de rodovia federal, com potencial construtivo adicional limitado pelo zoneamento, mas com valor econômico relevante decorrente do porte do terreno, da infraestrutura hoteleira já implantada (ainda que depreciada) e do paisagismo consolidado.

Diante do estado de ruína parcial, a valoração imobiliária concentra-se quase em sua totalidade no potencial construtivo da terra nua para instalação de novos empreendimentos comerciais ou logísticos horizontais. Para um hotel de estrada com térreo/1º pavimento com 73 apartamentos + 3 suítes + 6 cabanas, áreas comuns (recepção, restaurante, bar, churrasqueira, salão de convenções, salão de jogos), duas piscinas e paisagismo consolidado, e admitindo padrão construtivo simples/médio com depreciação física e funcional relevante, bem como vocação da área para centros de distribuição logística, transportadoras, atacarejos ou galpões industriais horizontais, estima-se o valor de venda de **R\$ 9.313,000,00 (Nove milhões trezentos e treze mil reais)**.

Pelotas, 15 de agosto de 2026.

Márcio de Oliveira Real

OAB/RS 58.948

Creci/RS 56.279

CNAI 053961

Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real

15 de ago. de 2026, 14:04:14
Santa Terezinha
Pelotas RS
96070-560
Brasil



15 de ago. de 2026, 14:08:17
Santa Terezinha
Pelotas RS
96070-560
Brasil



15 de ago. de 2026, 14:08:32
Santa Terezinha
Pelotas RS
96070-560
Brasil



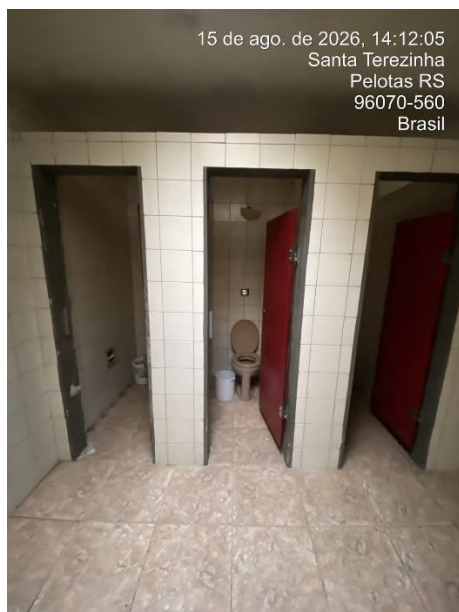
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



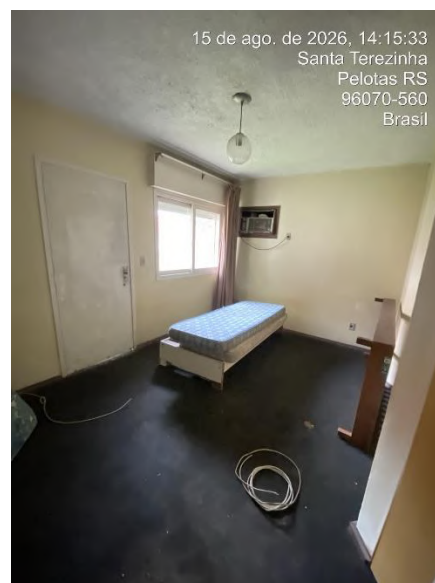
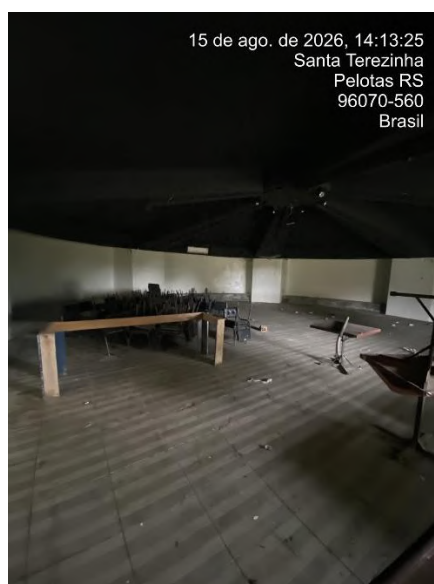
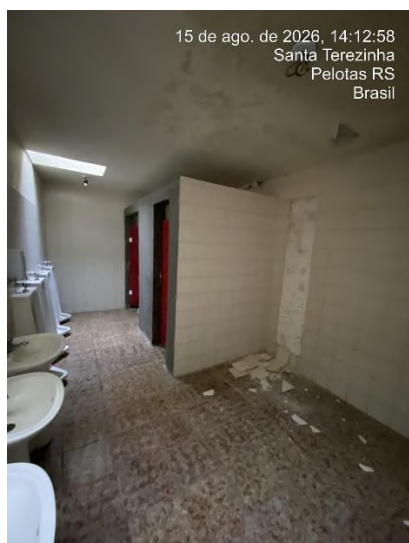
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



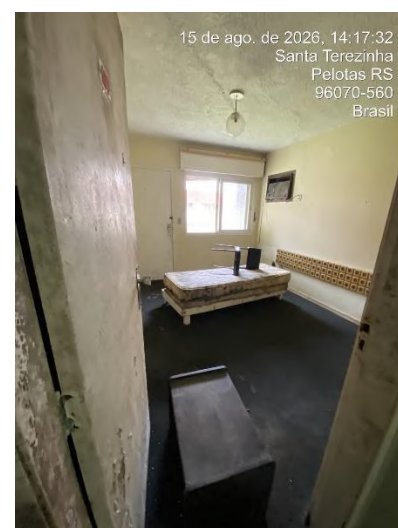
Márcio De Oliveira Real



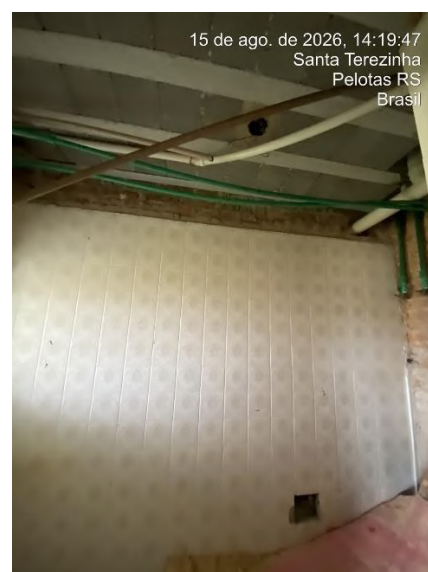
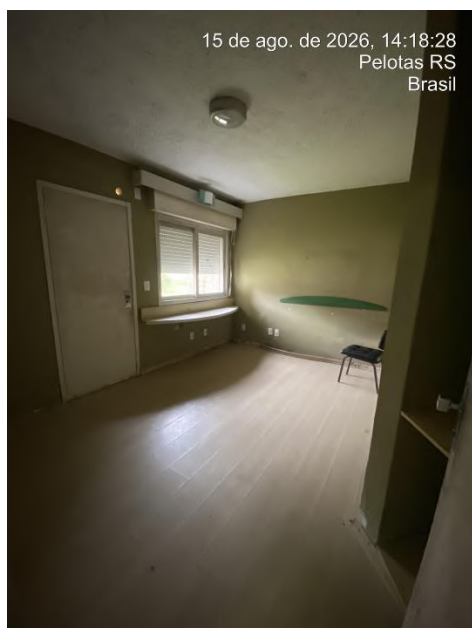
Márcio De Oliveira Real



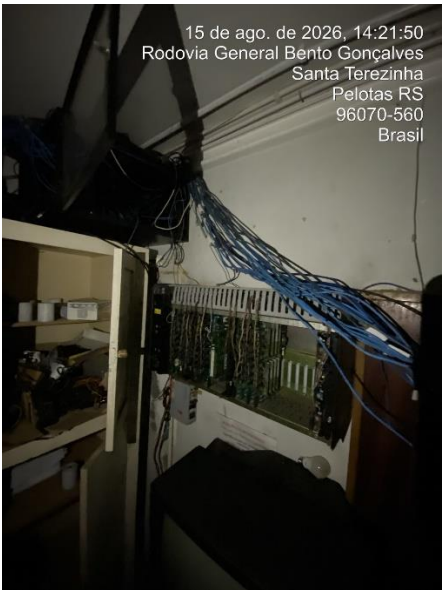
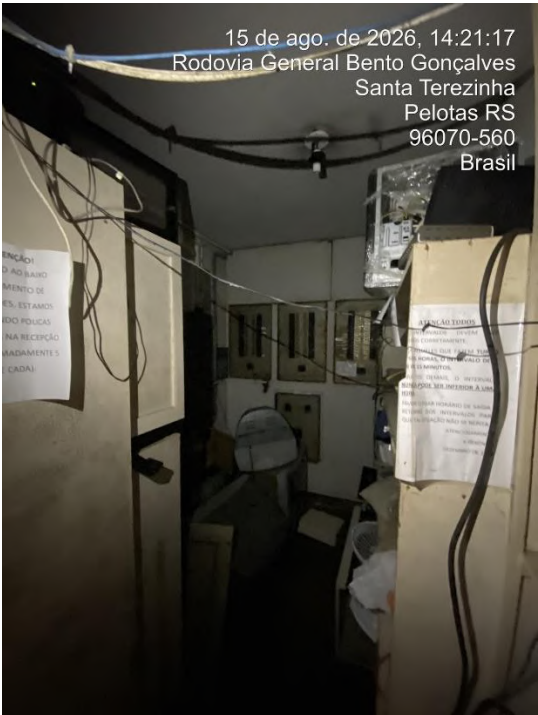
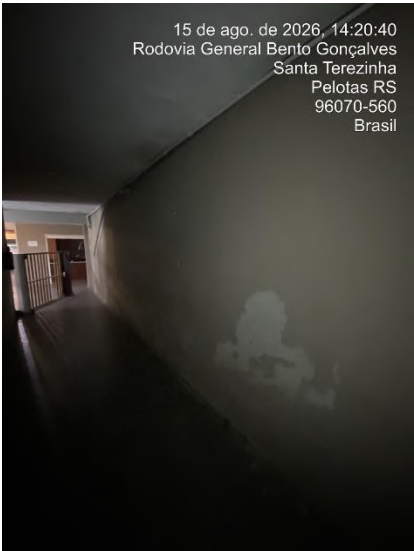
Márcio De Oliveira Real



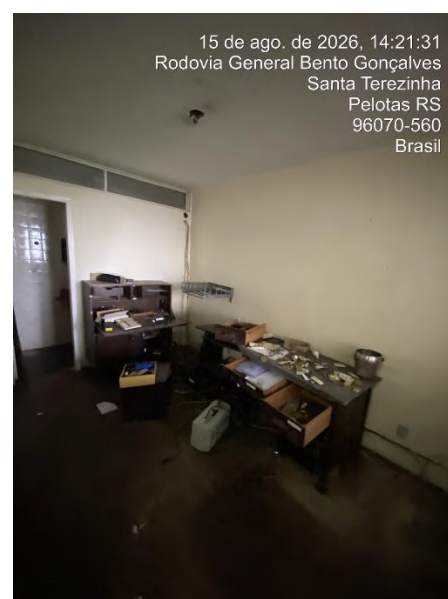
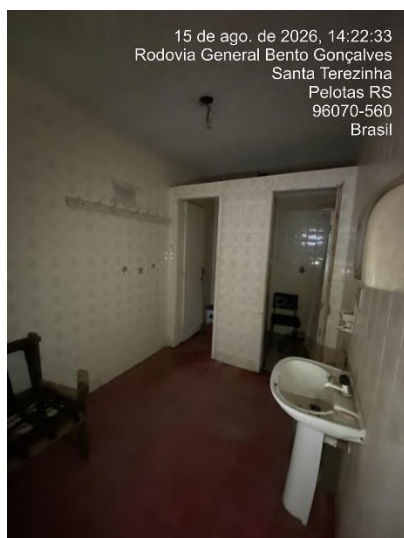
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



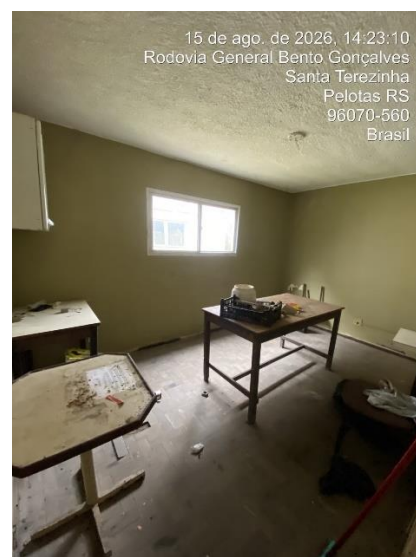
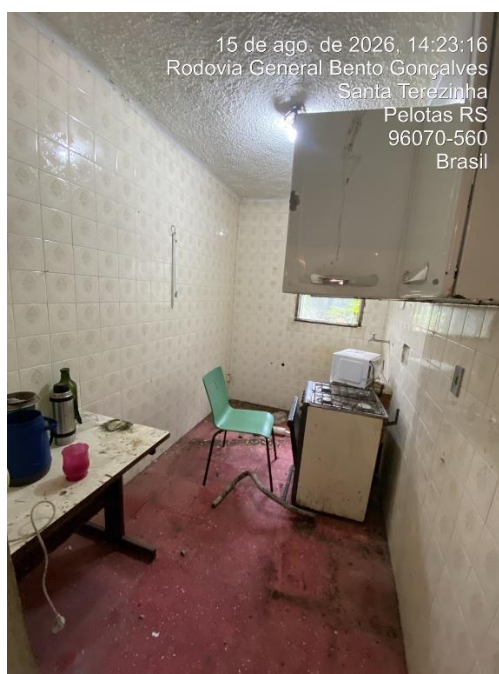
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



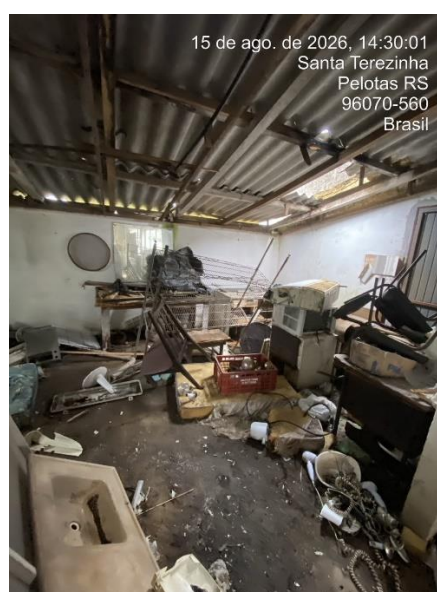
Márcio De Oliveira Real



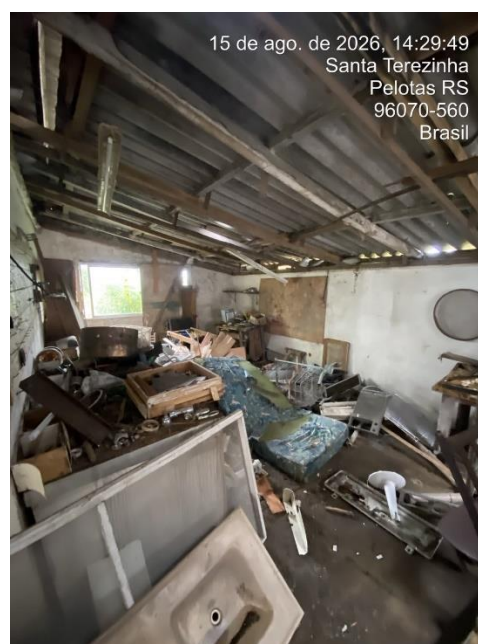
Márcio De Oliveira Real



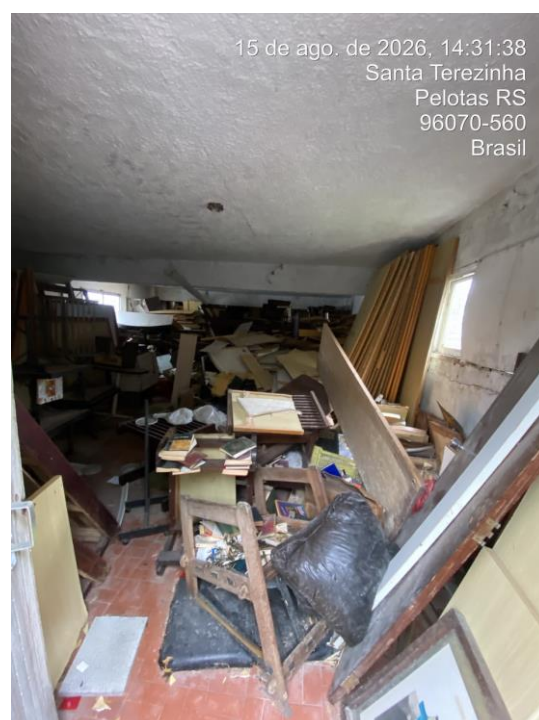
Márcio De Oliveira Real



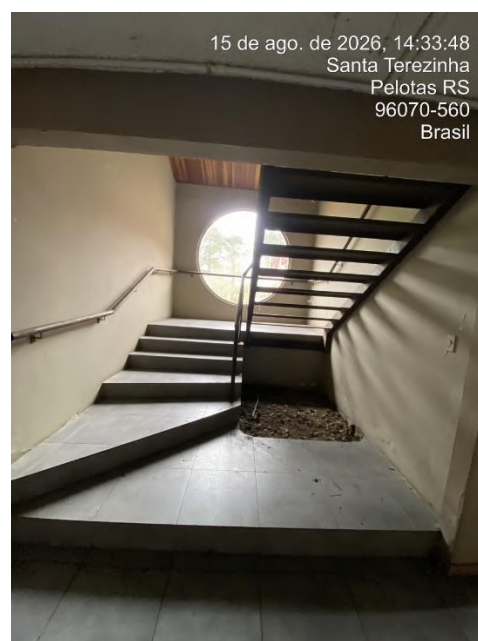
Márcio De Oliveira Keat



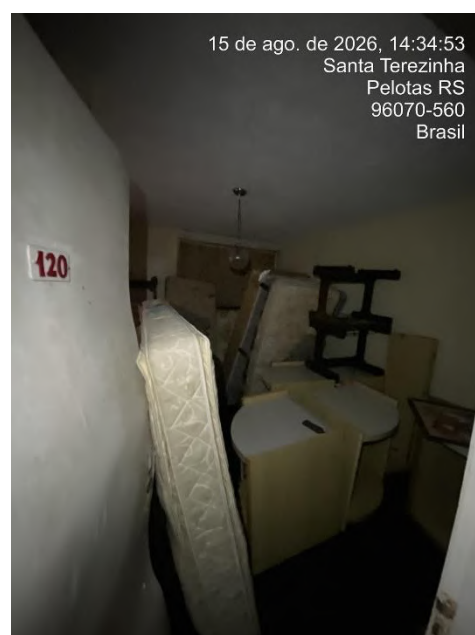
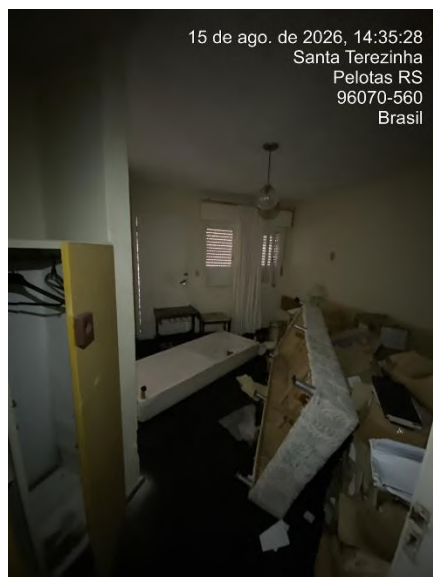
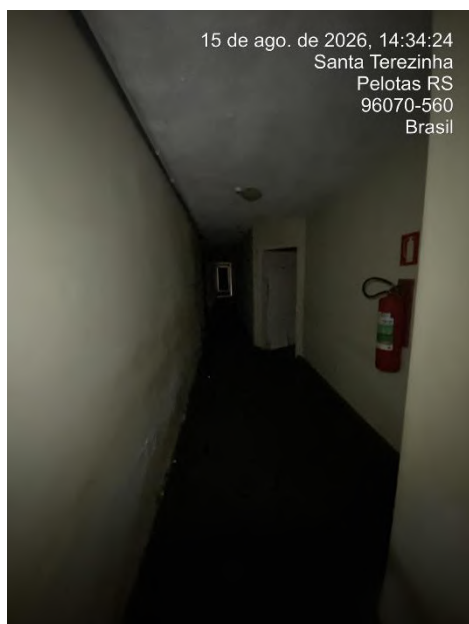
Márcio De Oliveira Real

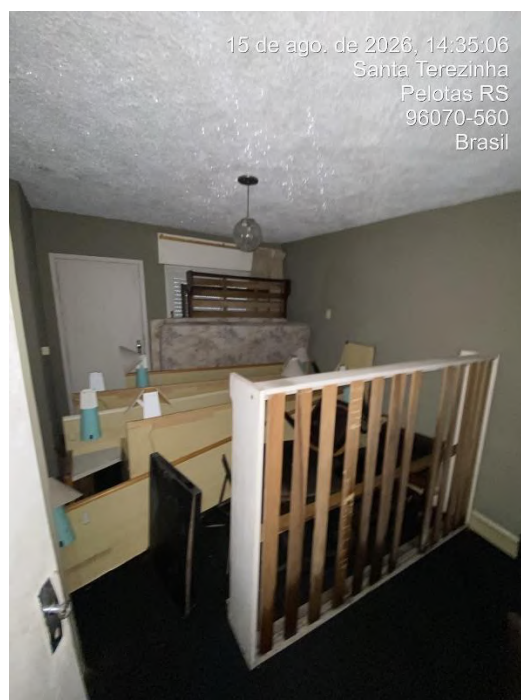


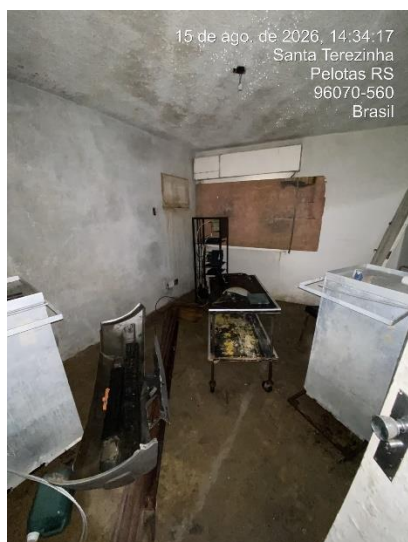
Márcio De Oliveira Real



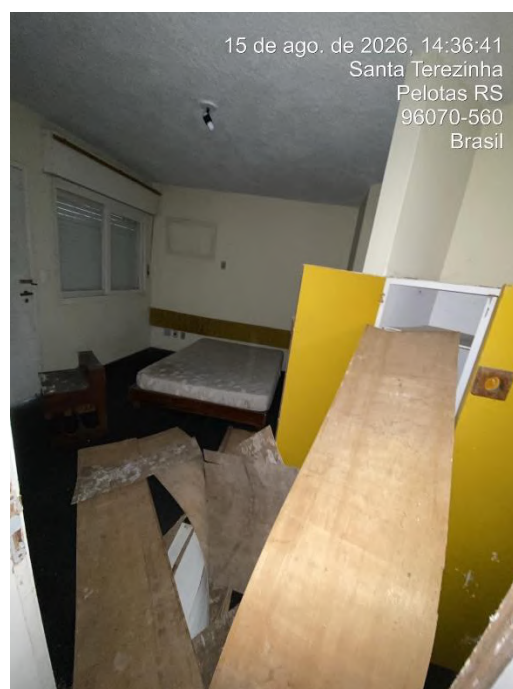
Márcio De Oliveira Real



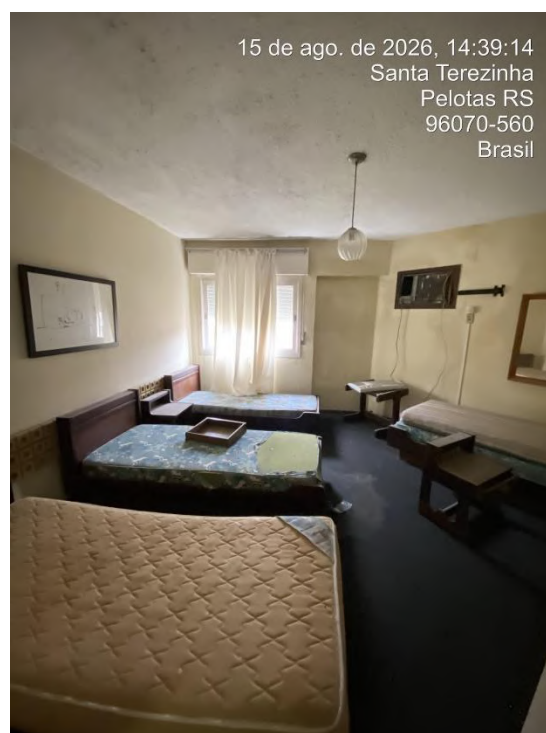




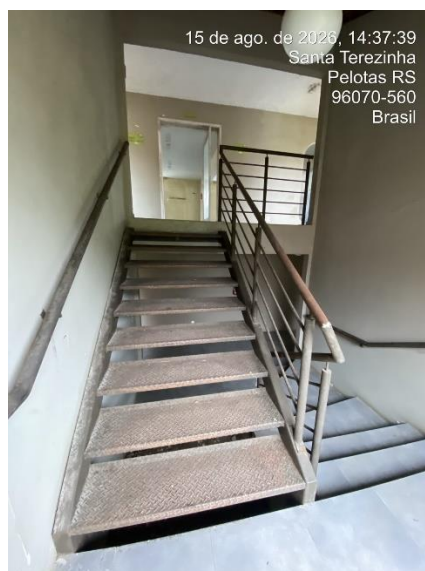
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



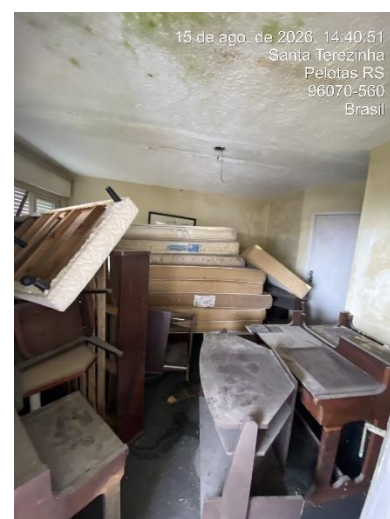
Márcio De Oliveira Real

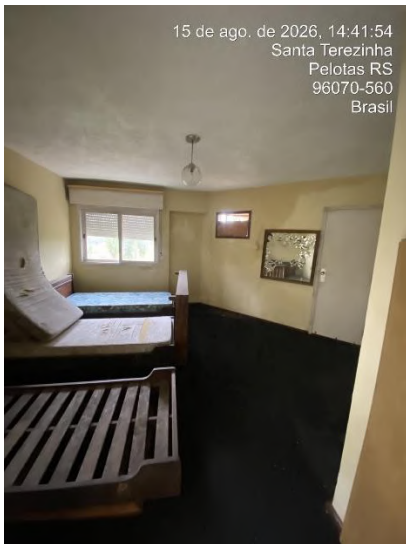


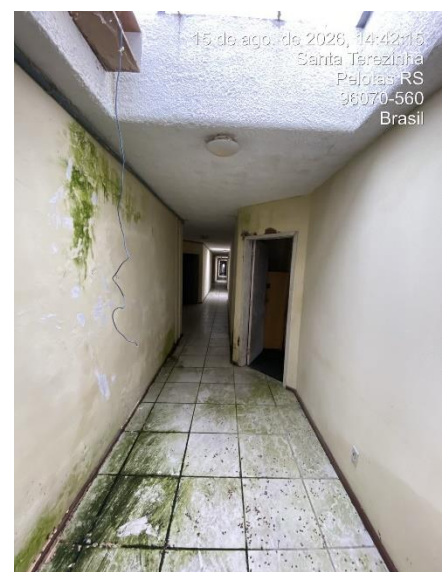
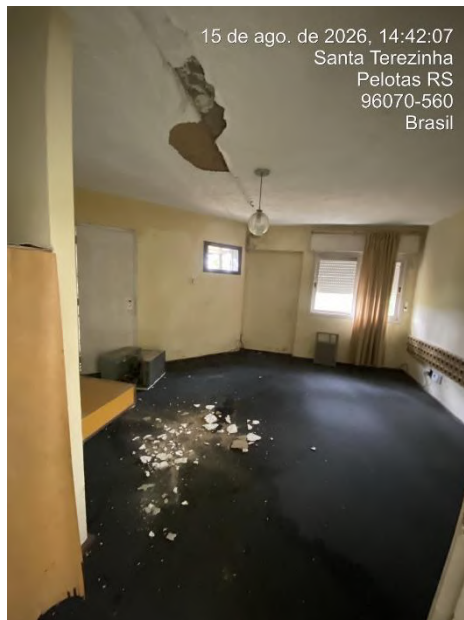
Márcio De Oliveira Real



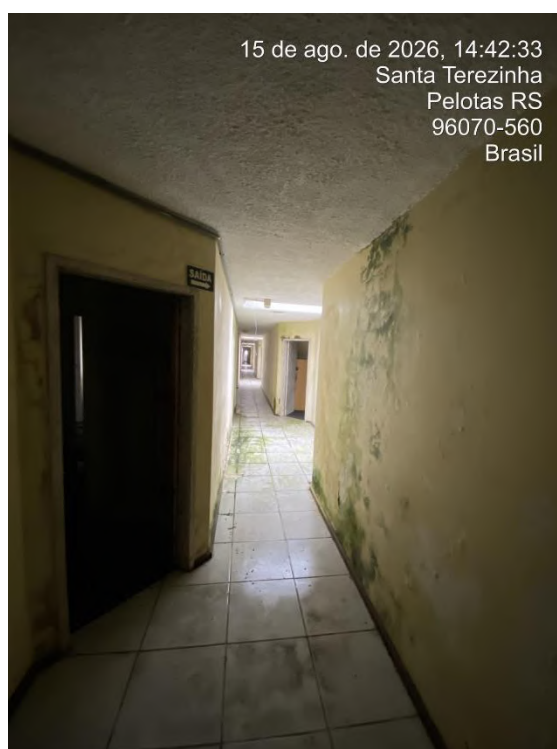
Márcio De Oliveira Real



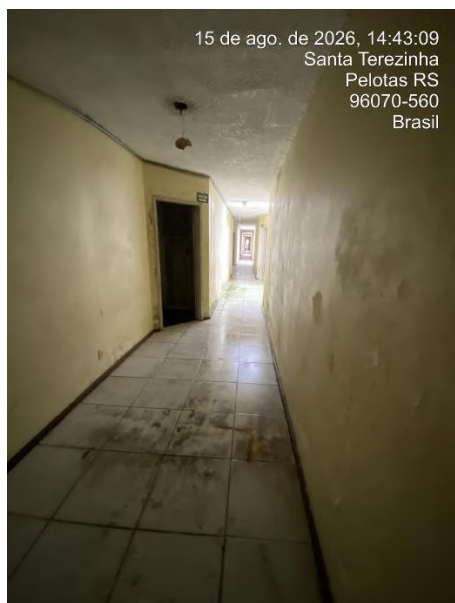




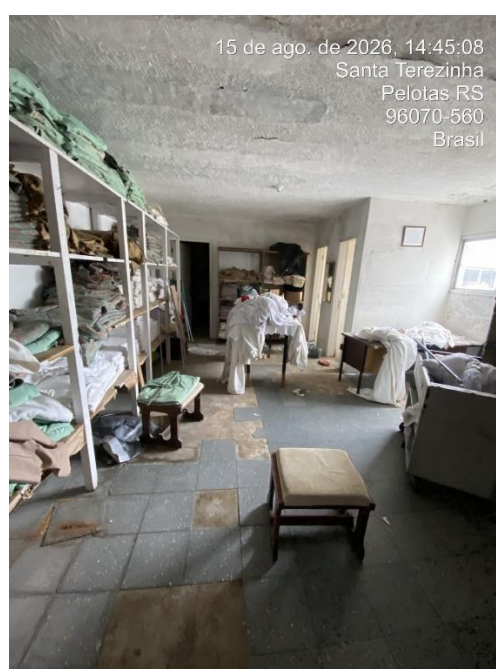
Márcio De Oliveira Real



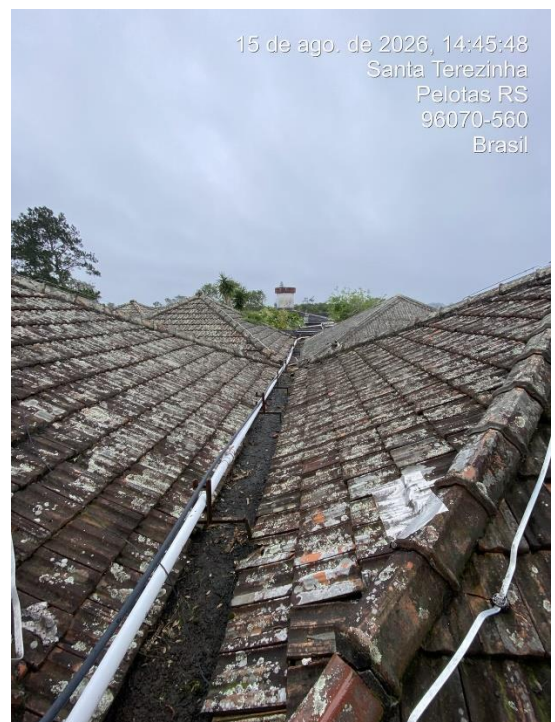
Márcio De Oliveira Real



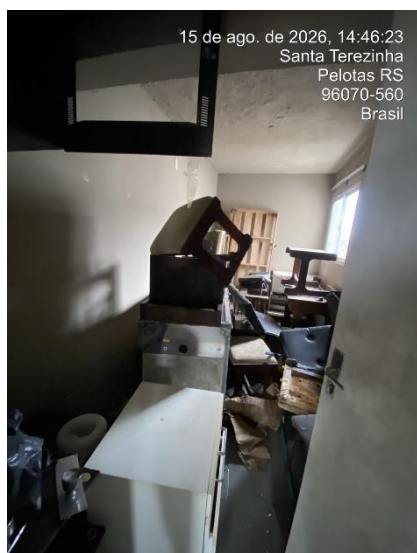
Márcio De Oliveira Real



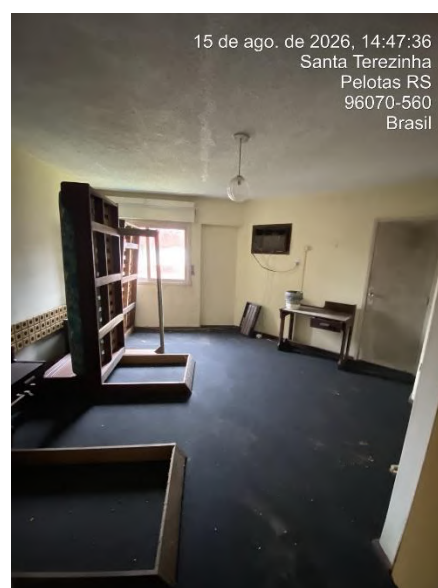
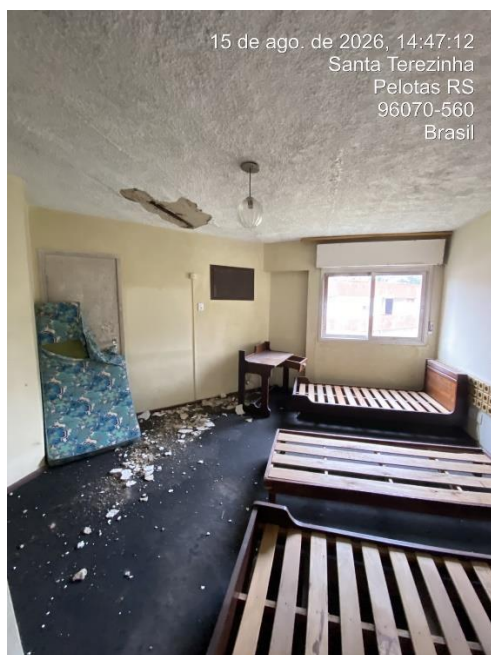
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



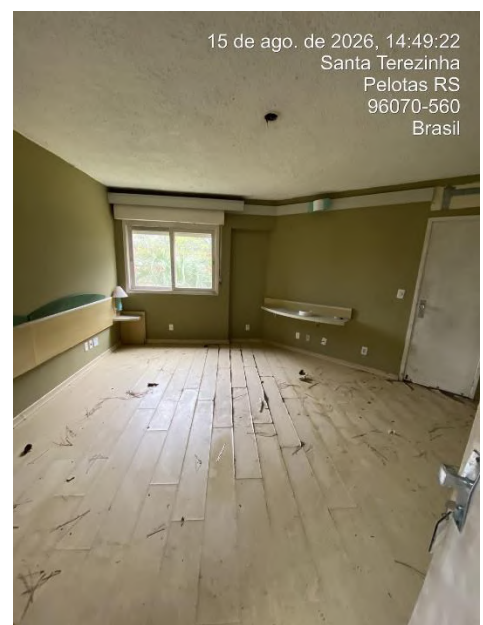
Márcio De Oliveira Real



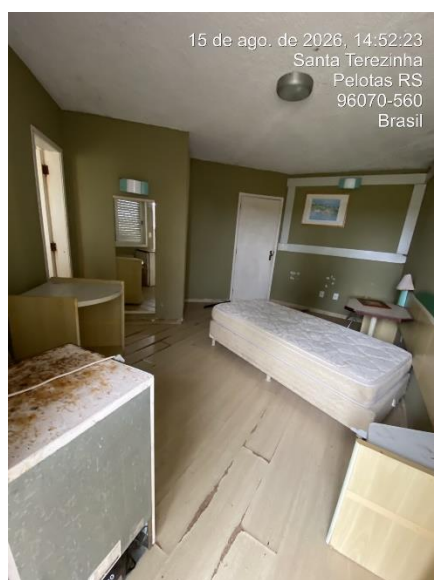
Márcio De Oliveira Real







Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



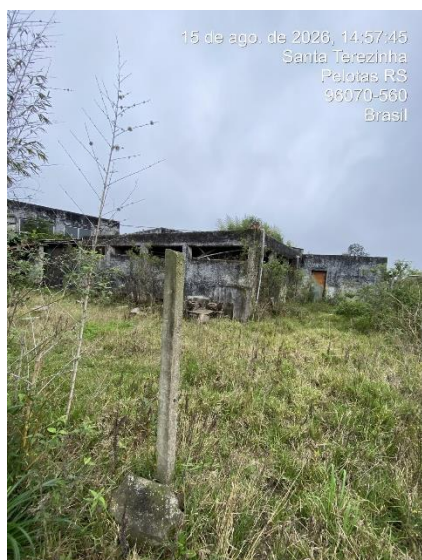
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



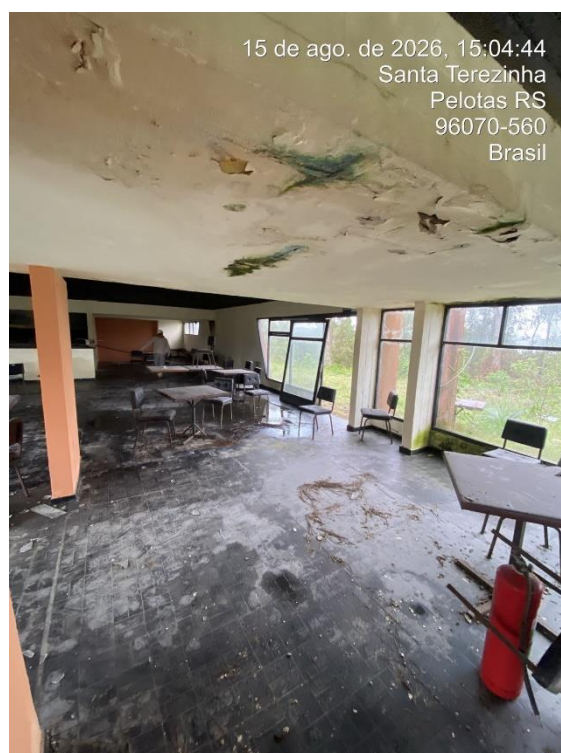
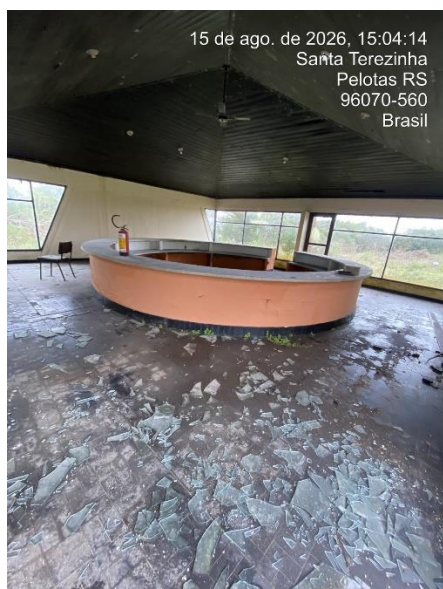
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



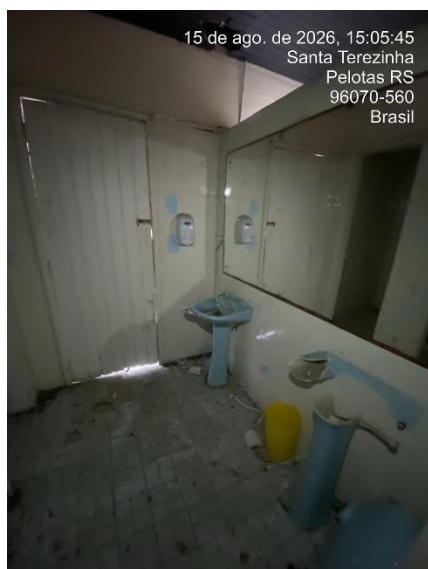
Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real



Márcio De Oliveira Real

