

**CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO -
UNIFECAP**

MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

SOLANGE MARIA DA SILVA

**UMA CONTRIBUIÇÃO À EVIDENCIAÇÃO
(*DISCLOSURE*) NOS MEIOS DE HOSPEDAGEM: UMA
PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS AOS
INVESTIDORES**

São Paulo

2005

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO - UNIFECAP

MESTRADO EM CONTROLADORIA E CONTABILIDADE ESTRATÉGICA

SOLANGE MARIA DA SILVA

**UMA CONTRIBUIÇÃO À EVIDENCIAÇÃO (*DISCLOSURE*) NOS
MEIOS DE HOSPEDAGEM: UMA PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE
CONTAS AOS INVESTIDORES**

Dissertação apresentada ao Centro Universitário
Álvares Penteado – UNIFECAP, como requisito
para obtenção do título de Mestre em
Controladoria e Contabilidade Estratégica.

Orientador Prof. Dr. Anísio Cândido Pereira

São Paulo

2005

CENTRO UNIVERSITÁRIO ÁLVARES PENTEADO - UNIFECAP

Reitor: Manuel José Nunes Pinto

Vice-reitor: Prof. Luiz Fernando Mussolini Júnior

Pró-reitor de Extensão: Prof. Dr. Fábio Apolinário

Pró-reitor de Graduação: Prof. Jaime de Souza Oliveira

Pró-reitor de Pós-Graduação: Prof. Dr. Manuel José Nunes Pinto

Coordenador do Mestrado em Administração de Empresas: Prof. Dr. Dirceu da Silva

Coordenador do Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica: Prof. Dr. João B. Segreti

FICHA CATALOGRÁFICA

| | |
|-------|---|
| S586c | <p>Silva, Solange Maria da Uma contribuição à evidenciação (disclosure) nos meios de hospedagem: uma proposta de prestação de contas aos investidores / Solange Maria da Silva. -- São Paulo, 2005. 142 f.</p> <p>Orientador: Prof. Dr. Anísio Cândido Pereira.</p> <p>Dissertação (mestrado) - Centro Universitário Álvares Penteado – UniFecap - Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica.</p> <p>1. Hotéis, pensões, etc. - Contabilidade 2. Administração de hotéis – Relatórios</p> <p style="text-align: right;">CDD 647.92</p> |
|-------|---|

FOLHA DE APROVAÇÃO

SOLANGE MARIA DA SILVA

UMA CONTRIBUIÇÃO À EVIDENCIAÇÃO (*DISCLOSURE*) NOS MEIOS DE HOSPEDAGEM: UMA PROPOSTA DE PRESTAÇÃO DE CONTAS AOS INVESTIDORES

Dissertação apresentada ao Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP, como requisito para obtenção do título de Mestre em Controladoria e Contabilidade Estratégica.

COMISSÃO JULGADORA

Professora Dra. Elizabeth Kyoko Wada
Universidade Anhembi Morumbi

Professor Dr. Cláudio Parisi
Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP

Professor Dr. Anísio Cândido Pereira
Centro Universitário Álvares Penteado – UNIFECAP
Professor Orientador – Presidente da Banca Examinadora

São Paulo, 27 de junho de 2005

Aos meus pais, Alzira e José

in memoriam

Ao meu querido David

À minha família

Aos meus amigos

AGRADECIMENTOS

A Deus, por tudo que me tem concedido.

Ao orientador e professor Dr. Anísio Cândido Pereira, pela orientação competente, participativa, cuidadosa, cujos comentários e questionamentos me estimularam a realizar novas pesquisas e tornar melhor este trabalho.

Aos ilustres professores Dra. Elizabeth Kyoko Wada e Dr. Cláudio Parisi, pela honra de tê-los como membros da banca examinadora.

Aos professores, mestres e funcionários da UNIFECAP.

Ao SENAC, Faculdade de Turismo e Hotelaria, por patrocinar parcialmente meus estudos e participação nos eventos.

Às empresas de *asset management* que colaboraram com a resposta do questionário, o que contribuiu para o direcionamento deste estudo.

Às administradoras que forneceram os modelos de informações enviadas na prestação de contas aos investidores, em especial à Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil S.A. e à Hotelaria Accor Brasil S.A.

Aos investidores, por suas sugestões e críticas.

A todos os demais colegas, com os quais tive o privilégio de desfrutar momentos agradáveis.

*A literatura torna o homem completo,
A conversação torna-o ágil; e o
escrever dá-lhe precisão.*

Francis Bacon

RESUMO

Esse estudo tem por finalidade contribuir com os aspectos de evidenciação nos meios de hospedagem, com uma proposta de prestação de contas para os investidores. O estudo baseou-se na premissa de que as informações contábeis que evidenciam adequadamente a situação patrimonial, de forma padronizada, permitem a comparabilidade entre os meios de hospedagem, sejam eles hotéis, *flats* ou similares, e contribuem para maior transparência e melhoria no processo de tomada de decisão pelos investidores. A partir disso, realizou-se um levantamento bibliográfico dos aspectos relevantes da evidenciação contábil, e pesquisa de campo com o objetivo de identificar as necessidades de relatórios e informações contábeis das empresas de *asset management* para prestação de contas aos investidores, e propor um modelo, de acordo com o estabelecido no *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*. A metodologia adotada valeu-se de levantamento de dados por questionário junto às empresas de *asset management* situadas em São Paulo, contratadas para representar os investidores de imóveis com base hoteleira. Os resultados da pesquisa demonstraram a existência de uma lacuna entre os relatórios que as empresas de *asset management* recebem das administradoras hoteleiras para envio aos investidores e as informações mínimas disciplinadas no *Uniform System*, e requeridas para uma boa prática de evidenciação, apregoada pelas tendências de normas nacionais e internacionais; omissão essa preenchida pelo objeto do presente trabalho. Formulou-se um modelo de prestação de contas que contempla: Balanço Patrimonial, Demonstração de Resultados do Exercício, Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstração do Valor Adicionado, Projeções de Resultado e Notas Explicativas, instrumentos mínimos necessários para munir os investidores para uma decisão de qualidade.

Palavras-chave: Hotéis, pensões, etc. - Contabilidade. Administração de hotéis – Relatórios.

ABSTRACT

This study has as a purpose to contribute with the disclosure aspects in the lodging segment with a proposal of rendering of accounts for the investors. The study was based on the premise that the accounting information that adequately evidences the patrimonial situation, in a standardized way, allows the comparability among the means of accommodation, be them hotels, flats or similars, and contributes to a bigger transparency and improvement in the process of taking decisions by the investors. Starting from this, a bibliographic survey of relevant aspects of the accounting disclosure and a field research were carried out having as an objective to identify the reports and accounting needs of the asset management companies for the rendering of accounts to the investors, and to propose a sample in accordance with what is established in the Uniform System of Accounts for the Lodging Industry. The methodology adopted was data-collection, through a questionnaire to the companies of asset management located in Sao Paulo contracted to represent the investors in hotel industry properties. The results of the survey has demonstrated a gap between the reports that the companies of asset management receive from the hotel management companies to be sent to the investors and the minimum information disciplined in the Uniform System and required for a good practice of disclosure, proclaimed by national and international norm trends, a space filled by the object of the present work. A sample of rendering of accounts was formulated which contemplates Balance Sheet, Statement of Income, Statement of Cash Flow, Statement of Added Value, Budget and Explanation Notes, the minimum instruments necessary to enable the investors to take a quality decision.

Key words: Hotels, taverns, etc – Accounting. Hotel management – Reporting.

LISTA DE QUADROS

| | |
|---|-----|
| QUADRO 1 Síntese das IAS..... | 42 |
| QUADRO 2 Crescimento hoteleiro nos anos 70 | 59 |
| QUADRO 3 Início de atividades de <i>asset management</i> | 79 |
| QUADRO 4 DSC do conceito de <i>asset management</i> | 80 |
| QUADRO 5 Balanço Patrimonial | 97 |
| QUADRO 6 Demonstração do Resultado do Exercício..... | 100 |
| QUADRO 7 Demonstração de Fluxo de Caixa – Direto | 103 |
| QUADRO 8 Demonstração do Fluxo de Caixa – Indireto | 104 |
| QUADRO 9 Demonstração do Valor Adicionado | 106 |
| QUADRO 10 Orçamento anual | 109 |
| QUADRO 11 Acompanhamento orçamentário..... | 110 |
| QUADRO 12 Segmentação de demanda | 112 |
| QUADRO 13 Plano de investimento e movimentação dos fundos | 113 |
| QUADRO 14 Certidões negativas | 115 |

LISTA DE TABELAS

| | |
|---|----|
| TABELA 1 Número de UH's por Estado | 64 |
| TABELA 2 <i>Ranking</i> das administradoras por nº. de UH's | 65 |
| TABELA 3 Expectativa do investidor | 81 |
| TABELA 4 Objetivo do investidor | 82 |
| TABELA 5 Representatividade do universo de pesquisa | 84 |
| TABELA 6 Participação das empresas de <i>asset management</i> no total de UH's das administradoras | 85 |
| TABELA 7 Preponderância do nível de evidenciação..... | 86 |
| TABELA 8 Grau de satisfação..... | 88 |
| TABELA 9 Motivo de insatisfação | 89 |
| TABELA 10 Motivo de não envio das informações | 91 |
| TABELA 11 Veículo de comunicação com os investidores..... | 93 |

LISTA DE GRÁFICOS

| | |
|--|-----------|
| GRÁFICO 1 Expectativa do investidor | 82 |
| GRÁFICO 2 Objetivo do investidor | 83 |
| GRÁFICO 3 Número de UH's por administradora | 84 |
| GRÁFICO 4 Grau de satisfação..... | 89 |
| GRÁFICO 5 Disponibilidade integral das informações..... | 90 |
| GRÁFICO 6 Usuários da informação | 92 |
| GRÁFICO 7 Veículo de comunicação com investidores..... | 93 |

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

| | | |
|-----------------|---|---|
| ABIH | - | Associação Brasileira de Indústria de Hotéis |
| AIC | - | Associação Interamericana de Contabilidade |
| APFALTS | - | Associação de Proprietários de <i>Flats</i> |
| AVCB | - | Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros |
| BACEN | - | Banco Central |
| BNDES | - | Fundos Constitucionais, Banco Nacional de Desenvolvimento |
| BP | - | Balanço Patrimonial |
| CFC | - | Conselho Federal de Contabilidade |
| CNTUR | - | Conselho Nacional do Turismo |
| CVM | - | Comissão de Valores Mobiliários |
| DFC | - | Demonstração do Fluxo de Caixa |
| DLPAc | - | Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados |
| DOAR | - | Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos |
| DPH | - | Desenvolvimento de projetos Hoteleiros |
| DRE | - | Demonstração do Resultado do Exercício |
| DSC | - | Discurso do Sujeito Coletivo |
| DVA | - | Demonstração do Valor Adicionado |
| EMBRATUR | - | Empresa Brasileira de Turismo |
| <i>EVA</i> | - | <i>Economic Value Add</i> |
| FASB | - | <i>Financial Accounting Standards Board</i> |
| <i>FF&E</i> | - | <i>Fixed Furniture and Equipment</i> |
| <i>FGV</i> | - | Fundação Getúlio Vargas |
| FINAM | - | Fundo de Investimento da Amazônia |
| FINOR | - | Fundo de Investimentos do Nordeste |
| FISET | - | Fundo de Investimentos Setoriais |
| FOHB | - | Fórum de Operadoras Hoteleiras Brasileiras |
| FUNGETUR | - | Fundo Geral de Turismo |
| <i>HAMA</i> | - | <i>Hospitality Asset Managers Association</i> |
| HIA | - | <i>Hotel Investment Advisor</i> |
| <i>IAS</i> | - | <i>International Accounting Standards</i> |
| <i>IASB</i> | - | <i>International Accounting Standard Board</i> |
| IASC | - | <i>International Accounting Standards Committee</i> |
| IBASE | - | Instituto Brasileiro de Análises Sociais e Econômicas |
| IBGC | - | Instituto Brasileiro de Governança Corporativa |

| | | |
|---------------|---|--|
| IBRACON | - | Instituto dos Auditores Independentes do Brasil |
| <i>IFRIC</i> | - | <i>International Financial Reporting Interpretations Committee</i> |
| <i>IFRS</i> | - | <i>International Financial Reporting Standards</i> |
| <i>IOSCO</i> | - | <i>International Organization of Securities Commissions</i> |
| IPTU | - | Imposto Predial Territorial Urbano |
| LFR | - | Lei de Responsabilidade Fiscal |
| NBC | - | Normas Brasileiras de Contabilidade |
| NBC P | - | Normas Brasileiras de Contabilidade - Profissionais |
| NBC T | - | Normas Brasileiras de Contabilidade – Técnicas |
| ONU | - | Organização das Nações Unidas |
| PNT | - | Plano Nacional de Turismo |
| PROGER | - | Programa de Geração de Emprego e Renda |
| <i>RevPar</i> | - | <i>Revenue per Available Room</i> |
| <i>SEC</i> | - | <i>Securities Exchange Commission</i> |
| <i>SIC</i> | - | <i>Standing Interpretations Committee</i> |
| UH | - | Unidade Habitacional |
| <i>USALI</i> | - | <i>Uniform System of Accounts for the Lodging Industry</i> |
| <i>USGAAP</i> | - | <i>United States Generally Accepted Accounting Principles</i> |

SUMÁRIO

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | INTRODUÇÃO E METODOLOGIA..... | 16 |
| 1.1 | Contextualização..... | 16 |
| 1.2 | Objetivos..... | 18 |
| 1.2.1 | Objetivo geral..... | 18 |
| 1.2.2 | Objetivos específicos..... | 19 |
| 1.3 | Justificativa..... | 20 |
| 1.4 | Caracterização do problema de pesquisa..... | 21 |
| 1.5 | Hipótese..... | 22 |
| 1.6 | Metodologia..... | 23 |
| 1.7 | Delimitação..... | 24 |
| 1.8 | Estrutura do trabalho..... | 25 |
| 2 | EVIDENCIAÇÃO..... | 26 |
| 2.1 | Definição..... | 26 |
| 2.2 | Características da evidenciação..... | 28 |
| 2.3 | Conteúdo e principais normas de evidenciação..... | 30 |
| 2.3.1 | Normas Brasileiras..... | 32 |
| 2.3.2 | Normas Internacionais..... | 38 |
| 2.4 | Governança Corporativa e a Lei <i>Sarbanes-Oxley</i> | 43 |
| 2.5 | Métodos de evidenciação..... | 45 |
| 3 | OS MEIOS DE HOSPEDAGEM..... | 47 |
| 3.1 | Conceituação..... | 48 |
| 3.2 | Sinopse do desenvolvimento dos meios de hospedagem..... | 51 |
| 3.2.1 | Meios de hospedagem no Mundo..... | 52 |
| 3.2.2 | Meios de hospedagem no Brasil..... | 56 |
| 3.3 | Mercado de hospedagem..... | 63 |
| 3.4 | Evidenciação nos meios de hospedagem..... | 68 |

| | | |
|----------|--|------------|
| 4 | PESQUISA DE CAMPO..... | 75 |
| 4.1 | Universo e amostra da pesquisa | 75 |
| 4.2 | Coleta e análise dos dados | 78 |
| 4.3 | Avaliação dos resultados alcançados..... | 78 |
| 4.4 | Limitações da pesquisa | 94 |
| 5 | PROPOSTA DE UM MODELO DE PRESTAÇÃO DE CONTAS..... | 96 |
| 5.1 | Balanco Patrimonial..... | 97 |
| 5.2 | Demonstração do Resultado do Exercício | 99 |
| 5.3 | Demonstração de Fluxo de Caixa | 102 |
| 5.4 | Demonstração do Valor Adicionado | 105 |
| 5.5 | Projeções de resultado – orçamentos anuais..... | 106 |
| 5.6 | Notas explicativas..... | 110 |
| 5.7 | Considerações sobre o modelo proposto | 116 |
| 6 | CONSIDERAÇÕES FINAIS | 119 |
| | REFERÊNCIAS | 123 |
| | APÊNDICES | 132 |
| | APÊNDICE A - Carta de encaminhamento..... | 132 |
| | APÊNDICE B - Questionário..... | 133 |
| | ANEXOS..... | 140 |
| | ANEXO A - Balanço Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil SA..... | 141 |
| | ANEXO B - Balanço Hotelaria Accor Brasil SA..... | 142 |

1 INTRODUÇÃO E METODOLOGIA

Esse capítulo apresenta a contextualização, os objetivos da pesquisa, a justificativa, a caracterização do problema, a hipótese da pesquisa e a metodologia empregada, e a delimitação e estrutura do estudo.

1.1 Contextualização

A crescente competitividade no ambiente empresarial que passa por transformações com a globalização, mudanças tecnológicas, privatizações, fusões, aquisições, incorporações, falência de organizações e empreendedorismo têm provocado uma demanda maior por informações claras, precisas e úteis para uma tomada de decisão com menor risco.

Para Wada (2001, p. 40), a informação é um recurso abundante, não um produto escasso (como a teoria econômica), e exige novas regras cooperativas desde o nível local até o nível global [...] e busca novos padrões significativos de conhecimento.

Tapscott e Ticoll (2005, p. 20) afirmam que:

Em um mundo transparente, com um acesso à informação jamais visto, funcionários, acionistas, parceiros de negócios e, de certo modo, até consumidores querem evidências de que as empresas são confiáveis e agem de acordo com seus princípios.

Sob a ótica de Ludícibus e Marion (2001, p. 111), a informação refere-se ao dado trabalhado, isto é, quem recebe a informação tomará alguma decisão, pois isso significa comunicação.

A comunicação eficaz é um dos principais componentes do êxito empresarial: além de ser um fenômeno social natural, envolve toda a tecnologia

avançada no mundo dos negócios para que possa ser produzida, processada e transmitida com eficiência.

Segundo Oliveira (1999, p. 326), a boa comunicação é o resultado da compreensão entre o consumidor e o receptor.

Nesse contexto, o sistema de informação contábil compreende os procedimentos para fornecer informações financeiras e não financeiras para o usuário da informação (receptor).

A divulgação das informações contábeis é um instrumento importante para o investidor, visto como receptor, acompanhar o desempenho de seu investimento, o que demanda preocupação quanto à transparência e evidenciação das informações geradas pelo sistema contábil.

O sucesso competitivo de investimento requer ações corretas e adequadas, baseadas em informações de que o tomador da decisão deve dispor. Essas informações partem da contabilidade, que tem como desafio identificar as relevantes e importantes, tratando-as de forma que o usuário possa interpretá-las e usá-las.

A transparência e divulgação das informações são consideradas como fator de credibilidade da contabilidade, e fundamental para eficiência do mercado e proteção aos investidores.

A importância atribuída à evidenciação contábil não está limitada às empresas de capital aberto, mas abrange todas as empresas que operam no mercado de negócios e que têm a responsabilidade de prestar contas aos investidores, credores, colaboradores e sociedade.

As administradoras hoteleiras, responsáveis por operar suas atividades em imóveis de terceiros, seja hotel, *flat* ou similar, e retribuir os investidores com o resultado dessa operação, estão inseridas nesse cenário de prestação de contas aos investidores que, para tomarem decisão, devem estar munidos de informações úteis e transparentes.

O crescimento de investidores em imóveis para exploração hoteleira, aliado à competitividade e à necessidade de informações claras e de fácil entendimento pelos diversos usuários, para acompanhamento da evolução do investimento e tomada de decisão, permite desenvolver este trabalho, com o propósito de

apresentar um arcabouço teórico que forneça o entendimento da evidenciação, sob uma visão do tratamento das informações contábeis e a identificação das informações requeridas pelos investidores, com base em pesquisa de levantamento de dados e apresentação de um modelo de prestação de contas e evidenciação quantitativa e qualitativa que contemple essas necessidades.

Os meios de hospedagem, objeto de pesquisa neste trabalho, englobam as empresas que exploram, comercialmente, os serviços de hospedagem, e as atividades complementares como alimentos e bebidas, telecomunicações, lavanderia e outros, terceirizados parcialmente ou não.

1.2 Objetivos

Pretende-se, nessa etapa, explicitar os objetivos gerais e os específicos que serviram de guia durante a pesquisa.

1.2.1 Objetivo geral

“O objetivo geral define, de modo geral, o que se pretende alcançar com a realização da pesquisa”. (RICHARDSON, 1999, p. 62).

Portanto, o objetivo geral deste trabalho foi realizar um levantamento dos aspectos relevantes da mensuração e da evidenciação contábil para os investidores de imóveis com base hoteleira, sob a ótica das empresas de *asset management*¹ e apresentar um modelo de prestação de contas que contribua com evidenciação e

¹ Empresa contratada pelo investidor para representá-lo perante a operadora hoteleira e defender seus interesses.

aumente a transparência, para servir ao processo decisório dos investidores representados pelas empresas de *asset management*.

1.2.2 Objetivos específicos

“Os objetivos específicos definem etapas que devem ser cumpridas para alcançar o objetivo geral”. (RICHARDSON, 1999, p. 63).

Os objetivos específicos estabelecidos para esta pesquisa são:

- a) fomentar a pesquisa acadêmica sobre o assunto, que, embora se mostre relevante, não dispõe de um número significativo de trabalhos que o abordem;
- b) efetuar levantamento das informações recebidas das administradoras hoteleiras pelas empresas de *asset management* e enviadas aos investidores;
- c) identificar as especificidades requeridas pelas empresas de *asset management* para prestar contas aos investidores;
- d) identificar o nível de satisfação das empresas de *asset management* quanto às informações recebidas das administradoras hoteleiras;
- e) promover reflexões pertinentes às especificidades apuradas na pesquisa de campo, com vistas a buscar uma melhoria na qualidade das informações contábeis;
- f) apresentar uma proposta de prestação de contas que contemple as necessidades identificadas na pesquisa de campo.

Nesse sentido, na seção seguinte apresenta-se a justificativa para o presente estudo.

1.3 Justificativa

As administradoras ou operadoras hoteleiras², observadas as limitações contratuais, têm poderes para praticar os atos necessários à exploração comercial dos meios de hospedagem e são responsáveis por apresentar a prestação de contas aos investidores, seja diretamente, ou indiretamente por empresas especializadas em intermediar a relação entre proprietários de imóveis e operadora, as empresas de *asset management*, que traduzem as informações contábeis recebidas pelas administradoras em relatórios para os investidores, e auxiliam no monitoramento das relações entre as partes, reduzindo os conflitos, com o objetivo de otimizar os resultados dos investimentos.

As empresas que exercem as atividades de hospedagem, em sua maioria, não estão obrigadas a publicar seus balanços, por tratar-se de sociedades limitadas. Mesmo as sociedades anônimas, quando publicam seus balanços, limitam-se a atender à obrigatoriedade legal, divulgando os resultados consolidados, o que deixa o investidor desprovido de informações importantes para a manutenção do investimento, o que pode ser observado nos balanços apresentados no Anexo - A e Anexo - B.

Para diminuir a carência de informações, algumas iniciativas são tomadas por empresas como a *Hotel Investment Advisor* (HIA) e Boucinhas e Campos + Soteconti, que tentam captar dados através de questionários enviados aos estabelecimentos (hotéis e *flats*). As informações de desempenho operacional, *performance* dos resultados e estatísticas do segmento obtidas com as respostas dos questionários são tabuladas e publicadas, anualmente, para auxiliar estudos de viabilidade econômica e comparabilidade de empreendimentos. No entanto, o resultado dessas pesquisas fica limitado ao conhecimento dos administradores, dos empreendimentos participantes das pesquisas e das empresas especializadas em análise e estudos de viabilidade desse segmento.

² Empresas contratadas pelos investidores para gerenciar com sua tecnologia os empreendimentos estruturados para oferecerem ao mercado serviços de hospedagem.

Diante da insuficiência de evidenciação dos meios de hospedagem, esse trabalho busca, por meio de estudo exploratório realizado junto às empresas de *asset management*, identificar a necessidade de informações para prestação de contas aos investidores e contribuir para o aprimoramento da evidenciação e enriquecimento da qualidade das informações contábeis, com uma proposta de modelos de demonstrações contábeis e relatórios.

A pesquisa justifica-se pela contribuição direta às empresas de *asset management*, que passam a conhecer as informações solicitadas pelo mercado e, indiretamente, aos investidores, que poderão utilizá-la para requerer mais informações perante as administradoras; às administradoras, que terão dados sobre os relatórios necessários às empresas de *asset management* e à academia, pela lacuna existente e falta de literatura pertinente a esse assunto.

1.4 Caracterização do problema de pesquisa

A partir da definição dos autores a seguir, verifica-se que o trabalho de pesquisa visa obter uma resposta ou uma possível solução para um determinado problema.

O problema consiste em um enunciado explicitado de forma clara, compreensível e operacional, cujo melhor modo de solução ou é uma pesquisa ou pode ser resolvido por meio de processos científicos. (MARCONI; LAKATOS, 2003, p. 127).

O problema são fenômenos ou fatos que ainda não possuem explicações ou soluções, e são objetos de discussão, na área do domínio do conhecimento em estudo. É o cerne da questão a ser estudada. (SILVA, A., 2003, p. 51).

Considerando-se que as empresas de *asset management* necessitam de informações contábeis adequadamente evidenciadas para prestar contas aos investidores para tomada de decisão, foi possível formular e propor o seguinte problema de pesquisa:

Um modelo de prestação de contas utilizado pelas administradoras hoteleiras que atenda às necessidades dos investidores, representados pelas empresas de *asset management*, e ao padrão estabelecido pelo *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* contribui para maior transparência e evidenciação e melhora o processo decisório?.

Para orientar a pesquisa foi estabelecida a hipótese, tratada na próxima seção.

1.5 Hipótese

No entendimento dos autores Cervo e Bervian (2002, p. 86):

Em linguagem científica, a hipótese equivale, habitualmente, à suposição verossímil, depois comprovável ou denegável pelos fatos, os quais hão de decidir, em última instância, sobre a verdade ou falsidade dos fatos que se pretende explicar.

“A hipótese é a proposição testável que pode vir a ser a solução do problema” (GIL, 1996, p. 35).

Para buscar a solução do problema, pautada nos conceitos apresentados, foi estabelecida a seguinte hipótese:

Se as informações contábeis recebidas pelas empresas de *asset management* das administradoras hoteleiras para prestação de contas aos investidores evidenciam adequadamente a situação patrimonial, atendem aos requisitos exigidos pelos investidores e ao padrão estabelecido pelo *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*, logo podem ser úteis e contribuir para maior transparência e melhoria do processo decisório.

1.6 Metodologia

Para fundamentar o desenvolvimento do trabalho foram utilizados métodos de pesquisa científica, baseados nos conceitos descritos pelos autores abaixo.

Marconi e Lakatos (2000, p. 46) definem:

Método é um conjunto de atividades sistemáticas e racionais que, com maior segurança e economia, permite alcançar o objetivo – conhecimentos válidos e verdadeiros, traçando o caminho a ser seguido, detectando erros e auxiliando as decisões do cientista.

Para Gil (1996, p. 45):

A pesquisa exploratória tem como objetivo principal o aprimoramento de idéias ou a descoberta de intuições. Na maioria dos casos essas pesquisas envolvem:

- a) levantamento bibliográfico;
- b) entrevistas com pessoas que tiveram experiências práticas com o problema pesquisado; e
- c) análise de exemplos que ‘estimulem a compreensão’.

Essa pesquisa de caráter exploratório trata primeiramente do referencial teórico da evidenciação, que sirva de subsídio ao estabelecimento de modelos de prestação de contas adequados para o segmento específico de hospedagem. Foram pesquisados bancos de teses e dissertações das universidades, as bibliotecas virtuais nacionais e internacionais, bem como, *sites de internet*, livrarias e editoras, não se encontrou qualquer trabalho que verse especificamente sobre a evidenciação e transparência contábil nos meios de hospedagem. Os trabalhos encontrados tratam em sua maioria de qualidade de serviços, aspectos arquitetônicos, análises setoriais, mercadológicas e estratégicas, indicadores de desempenho, gestão econômica e outros na atividade hoteleira.

Em complemento ao levantamento teórico, a pesquisa é acompanhada pelo levantamento de dados em fontes primárias com utilização de questionário, a partir do qual há a identificação de problemas apresentados nas respostas dos

questionários, análise dos dados obtidos e a formulação de uma proposta de modelos de relatórios que vá ao encontro das necessidades das empresas de *asset management* para prestação de contas aos investidores, e traduza a resposta ao problema.

”O questionário é um conjunto ordenado e consistente de perguntas a respeito de variáveis e situações que se deseja medir e descrever”. (SILVA, A., 2003, p. 66).

O questionário foi escolhido como melhor alternativa de coleta de dados por ser menos dispendioso e sua padronização assegura uniformidade de resposta e oferece mais tempo de reflexão ao respondente.

As questões foram elaboradas com base em experiência profissional adquirida e fundamentação teórica, com o propósito de identificar as necessidades básicas de evidenciação nos meios de hospedagem.

A natureza da investigação aplicada ao questionário é quali-quantitativa. Qualitativa por possibilitar a investigação do conceito de *asset management*, sob a ótica das empresas investigadas, obtida na questão aberta número 2 do questionário (Apêndice – B), e quantitativa ao tratar das informações e relatórios recebidos pelas empresas de *asset management* e enviados aos investidores, e demais questões de características quantitativas.

1.7 Delimitação

Esse estudo concentra-se no levantamento das demonstrações e informações contábeis recebidas pelas empresas de *asset managment*, para prestação de contas aos investidores de imóveis com base hoteleira, sediadas na Grande São Paulo, identificadas por pesquisa em *sites da internet* e investigação com profissionais do segmento hoteleiro.

Para fins deste trabalho, são tratados os principais métodos de evidenciação, no tocante às demonstrações contábeis, notas explicativas e quadros

complementares, sem, no entanto, detalhar os métodos de evidenciação para cada conta ou grupo de conta contábil, objeto de sugestão para novas pesquisas.

1.8 Estrutura do trabalho

Para alcance dos objetivos da pesquisa, o trabalho está dividido em cinco capítulos, de acordo com os estudos necessários.

No capítulo 1, apresenta-se a introdução que descreve a contextualização do tema, os objetivos, justificativa, caracterização do problema, hipótese, metodologia, delimitação da pesquisa e a forma como foi estruturado o estudo.

No capítulo 2, trata-se do referencial teórico sobre evidenciação que dará suporte à presente pesquisa, apresenta-se a revisão da literatura disponível sobre o tema, visando a obter dados sobre a caracterização, conteúdo e métodos da evidenciação, sem a pretensão de esgotar, exaustivamente, o assunto.

No capítulo 3, apresentam-se os meios de hospedagem, uma sinopse de seu desenvolvimento no mundo e no Brasil, o mercado de hospedagem e a evidenciação nesse segmento.

No capítulo 4, apresenta-se a pesquisa de campo, com a descrição do universo da pesquisa e escolha dos participantes, a análise dos resultados com base nas informações coletadas no questionário, e as limitações encontradas durante o desenvolvimento do trabalho.

No capítulo 5, encontra-se a proposta de um modelo de prestação de contas, pautada pelos resultados da pesquisa de campo e referencial teórico, inclui o Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado do Exercício, Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstração do Valor Adicionado, Projeções de Resultado, Notas Explicativas e as considerações sobre o modelo.

Por fim, são relatadas as considerações finais, conclusões e sugestões para futuras pesquisas.

2 EVIDENCIAÇÃO

Propõe-se, nesse capítulo, apresentar algumas considerações bibliográficas e teóricas dos aspectos da evidenciação.

2.1 Definição

A evidenciação é o processo de comunicar a informação contábil com transparência. Tem como sinônimos: *disclosure*, divulgação, transparência e exposição.

Nesse trabalho de pesquisa, aborda-se a evidenciação restrita ao campo das ciências contábeis.

Alguns pesquisadores definem a evidenciação e divulgação como:

O processo pelo qual a empresa apresenta todas as informações que permitam a avaliação de sua situação patrimonial e das mutações de seu patrimônio e, além disso, que possibilitem a realização de inferências perante o futuro. As informações não passíveis de apresentação explícita nas demonstrações propriamente ditas devem, ao lado das que representam detalhamentos de valores sintetizados nessas mesmas demonstrações, estar contidas em notas explicativas ou em quadros complementares. (IUDÍCIBUS; MARION, 2001, p. 88).

No sentido mais amplo da palavra, a divulgação quer dizer veiculação de informação. Os contadores tendem a utilizar a palavra divulgação num sentido ligeiramente mais restrito, tratando da veiculação de informação financeira a respeito de uma empresa dentro de um relatório financeiro, geralmente o relatório anual [...] A divulgação em seu sentido mais estrito, cobre coisas como a discussão e análise pela administração, as notas explicativas e as demonstrações complementares. (HENDRIKSEN; BREDA, 1999, p. 512).

A partir dessas considerações, a divulgação da informação contábil não deve se limitar às demonstrações financeiras, mas abranger dados de caráter significativo para os usuários, para que ela possa ter valor no processo decisório.

Entende-se, em contabilidade, que evidenciação (*disclosure*) significa ser transparente ao comunicar aos usuários os reflexos dos eventos econômico-financeiros sobre o patrimônio, é uma forma de comunicação de informações. O processo contábil deve ser claro e suficiente para que haja o estabelecimento da comunicação com o usuário por meio da divulgação das informações produzidas.

De acordo com Oliveira (1999, p. 325), etimologicamente, a palavra comunicação deriva do latim *comunicare*, cujo significado seria tornar comum, partilhar, trocar opiniões, conferenciar.

A comunicação vista no processo de evidenciação contábil, é conceituada nesse trabalho como o ato de tornar pública ou comum a informação.

O desafio imposto pela divulgação da informação contábil, consiste não apenas em produzir material persuasivo, mas contribuir para o entendimento das variações patrimoniais, como forma de estabelecimento da comunicação.

A tecnologia da informação possui ferramentas que podem contribuir como facilitadores na transmissão da informação ou na maneira como a informação é compartilhada e utilizada, com redução das falhas no processo de comunicação como, por exemplo: a informática, os sistemas de informação automatizados e a *internet*.

No ambiente com facilidades de transmissão de informações, a evidenciação contábil tem como proposta servir para auxiliar os investidores em sua opção de investimento quanto a:

- a) avaliação da lucratividade e rentabilidade do negócio;
- b) verificação do tempo de retorno do investimento;
- c) análise da geração de caixa operacional;
- d) avaliação da capacidade de pagamento das obrigações assumidas, dentre outros.

Nesse contexto, a evidenciação deve possuir características e métodos, seja quanto à qualidade e aos requisitos da divulgação que se pretende tornar pública, seja quanto à sua utilidade, tratados na seção seguinte.

2.2 Características da evidenciação

A evidenciação, para ser útil, deve ser feita com a divulgação que mostre as informações aos usuários de forma clara, precisa, íntegra, e que reflita a situação atual da empresa, na quantidade necessária para satisfazer o processo decisório.

Segundo Ludícibus e Marion (2001, p. 88):

[...] Com relação à 'quantidade', muitas expressões e conceitos têm sido utilizados; alguns falam em evidenciação adequada (*adequate disclosure*), outros ainda em evidenciação justa (*fair disclosure*), e outros ainda evidenciação plena (*full disclosure*). Na verdade, não existe diferença efetiva entre tais conceitos, embora tenham sido utilizados com significados distintos; toda informação para o usuário precisa ser, ao mesmo tempo, adequada, justa e plena, pelo menos no que se refere ao detalhe que está sendo evidenciado. Vários métodos de realizar a evidenciação estão disponíveis: forma e apresentação das demonstrações contábeis; informação das demonstrações contábeis; informação entre parênteses; notas de rodapé [explicativas]; quadros e demonstrativos suplementares; comentários do auditor; e relatório da diretoria.

De acordo com o Instituto Brasileiro dos Auditores Independentes do Brasil – IBRACON (2002, p. 49), nas Normas Internacionais de Contabilidade - *International Accounting Standard Board*³ (IASB) as demonstrações podem evidenciar os negócios da organização mesmo em detrimento de algum requisito legal e as características qualitativas das demonstrações financeiras devem apresentar:

- a) compreensibilidade: as informações devem ser compreensíveis para os usuários com conhecimento mediano das áreas financeiras e de negócios;

³ Organismo responsável por emitir normas internacionais de contabilidade para uso em todo o mundo, com o objetivo de harmonizar a contabilidade no contexto internacional. Recebeu as atribuições em março de 2001 do IASC – *International Accounting Standards Committee*.

- b) relevância: as informações devem ser adequadas às necessidades dos usuários normalmente voltadas para a tomada de decisões no âmbito financeiro e econômico;
- c) materialidade: em alguns casos, a natureza das informações, por si só, é suficiente para determinar sua relevância;
- d) confiabilidade: a informação deve abranger todos os eventos econômicos e as transações pertinentes à companhia, para que as demonstrações financeiras se tornem confiáveis e não induzam a erros em sua tomada de decisão;
- e) representação fidedigna: as demonstrações financeiras e, por meio delas, a contabilidade, com seus princípios de mensuração, têm por objetivo representar os eventos econômicos e as transações relacionadas com a empresa, e deve expressar-se da forma mais fiel possível para não induzir o usuário a erro;
- f) primazia da essência sobre a forma: analisar a essência da transação é fundamental para o reconhecimento correto do evento econômico ou transação;
- g) neutralidade e prudência: características essenciais da informação contábil, assim como da atitude do contador, refletem o anseio da contabilidade em auxiliar o usuário das demonstrações financeiras na tomada de decisão, mas não tomar a decisão por ele;
- h) integridade: para ser confiável, a informação constante das demonstrações contábeis deve ser completa dentro dos limites da relevância e do custo. Uma omissão pode tornar a informação falsa ou distorcida, assim sendo, não confiável, e deficiente em termos de sua relevância;
- i) comparabilidade: muitas vezes, a tomada de decisão envolve a análise do comportamento de determinadas informações constantes das demonstrações financeiras para avaliar sua tendência ao longo dos períodos e, portanto, a manutenção dos mesmos critérios de avaliação é fundamental.

O pronunciamento do IBRACON quanto às peculiaridades qualitativas da evidenciação corrobora com a menção de Guagliardi (1987, p. 40):

Sendo a contabilidade um sistema de mensuração e comunicação que opera um ambiente social, político e econômico, deve procurar, na geração e comunicação da informação, atender os aspectos: da relevância e materialidade, verificabilidade, quantificabilidade, isenção de tendenciosidade, inteligibilidade, comparabilidade e consistência, garantindo a confiabilidade das emissões de informações.

Resumidamente, a evidenciação tem como atributo a supressão das limitações que as demonstrações financeiras têm, com regulamentações que tratam do reconhecimento monetário, dando ênfase aos fatos qualitativos, em alguns casos não-quantificáveis. Para tanto, há conteúdo e normas mínimas, com o objetivo de munir os usuários de informações sobre esses fatos.

2.3 Conteúdo e principais normas de evidenciação

Definir o que deve ser divulgado e o que deve ser mantido em sigilo pelas organizações é uma discussão muito antiga.

De acordo com Silva Junior (2000, p. 69):

A evidenciação nas demonstrações financeiras apresenta um dos maiores desafios, pois, de caráter subjetivo, depende muitas vezes do estágio de desenvolvimento da economia local, assim como da profissão contábil e, inclusive, de legislações fiscais de cada país.

Para Freitas (2002, p. 19):

Não faz sentido evidenciar indiscriminadamente. Além de ter um custo, nem tudo que é divulgado é relevante. O grau de importância atribuído a determinadas informações, varia de usuário para usuário.

O conteúdo da evidenciação deve levar em consideração a necessidade dos usuários da informação. Pela dificuldade das empresas estabelecerem o teor da

evidenciação, algumas normas tendem a padronizar as informações para auxiliar esses usuários a obterem maiores detalhes quanto à situação patrimonial da empresa.

Iudícibus, Martins e Gelbcke (2000, p. 398):

Tratam a evidenciação como o conjunto de informações que deve ser divulgado por uma empresa representando sua prestação de contas, abrange o relatório da administração, as demonstrações contábeis e as notas explicativas que as integram e o parecer dos auditores independentes.

Para Iudícibus e Marion (2001, p.174):

O relatório da administração é a forma de evidenciação que engloba, normalmente, informações de caráter não financeiro que afetam a operação da empresa: expectativas com relação ao futuro, no que se refere à empresa e ao setor, planos de crescimento da empresa e valor de gastos efetuados ou a efetuar no orçamento de capital ou em pesquisa e desenvolvimento.

O relatório da administração, as demonstrações contábeis e as notas explicativas são instrumentos úteis que permitem aos usuários o julgamento e as análises preditivas, e orientam suas decisões.

Conforme Guagliardi (1987, p. 36):

Os demonstrativos contábeis devem conter informações necessárias para uma adequada interpretação da situação financeira patrimonial e dos resultados da empresa a que se referem. Tal afirmação é bastante ampla, pois inclui toda informação que resulta útil para o usuário, podendo, conseqüentemente, não ser necessariamente oriunda dos registros contábeis.

Os profissionais da área e organismos responsáveis por regular a prática contábil têm desenvolvido pesquisas e propostas no sentido de harmonizar as normas contábeis brasileiras com as praticadas no mundo, conseqüência de um mercado globalizado que exige um conjunto de normas transparentes, relatórios contábeis comparáveis, de qualidade e de acordo com as normas internacionais.

2.3.1 Normas Brasileiras

No Brasil, as evidenciações nas demonstrações financeiras são disciplinadas por órgãos reguladores, sendo os principais para as empresas em geral os que seguem:

- a) Comissão de Valores Mobiliários (CVM): autarquia vinculada ao Ministério da Fazenda que disciplina, fiscaliza e promove o desenvolvimento do mercado de valores mobiliários;
- b) Banco Central (BACEN): órgão vinculado ao Ministério da Fazenda que zela pela estabilidade e promove o aperfeiçoamento do sistema Financeiro Nacional;
- c) O Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON): congrega contadores e auditores independentes para discutir, desenvolver e divulgar as posições técnicas e éticas da atividade contábil e de auditoria no Brasil;
- d) O Conselho Federal de Contabilidade (CFC): supervisiona, gerencia e regulamenta o controle do exercício profissional de contabilidade. Edita princípios e Normas Brasileiras Contábeis Técnicas (NBC-T) e Profissionais (NBC-P), exigindo seu cumprimento;
- e) Secretaria da Receita Federal: vinculada ao Ministério da Fazenda, fiscaliza e arrecada os tributos federais. Emite normas contábeis no tocante à legislação do Imposto de Renda.

A normalização contábil brasileira é baseada na legislação societária, a Lei 6.404 de 1976 (BRASIL, 1984), praticada pelo CFC, pela CVM e pelo IBRACON.

Dentre as NBC's expedidas pelo CFC, destacam-se a NBC – T 6 Da divulgação das demonstrações contábeis, aprovada pela Resolução CFC nº. 737 de 27 de novembro de 1992 e a NBC – T 11 Normas de Auditoria Independente das

Demonstrações Contábeis, aprovada pelo Resolução CFC nº. 700 de 24 de abril de 1991, que tratam dos requerimentos para evidenciação.

A CVM estabelece, na Instrução número 59, de 22 de dezembro de 1986, a obrigatoriedade da publicação das Mutações do Patrimônio Líquido e nas instruções normativas números 232/95 e 248/96, os dispositivos relativos à obrigatoriedade das companhias abertas em publicar as Demonstrações Contábeis.

O parecer da auditoria externa, um dos conteúdos da evidenciação, exige que o auditor seja capacitado e isento. A Instrução Normativa CVM número 308, de 14 de maio de 1999, dispõe sobre o registro e o exercício da atividade de auditoria independente no âmbito do mercado de valores mobiliários e define os deveres e as responsabilidades dos administradores das entidades auditadas no relacionamento com os auditores independentes. Essa instrução trata entre outros do registro, suas categorias e condições, da comprovação da atividade de auditoria, do exame do pedido e do prazo para a concessão do registro, das informações periódicas e eventuais, das normas relativas ao exercício da atividade de auditoria no mercado de valores mobiliários, dos deveres e responsabilidades dos auditores independentes, da rotatividade dos auditores, do controle de qualidade interno, do controle de qualidade externo, do programa de educação continuada, com o objetivo de aumentar a independência e isenção da atividade de auditoria e na emissão do parecer.

Para assegurar a independência do auditor externo, tem-se a Instrução da CVM número 381 de 14 de janeiro de 2003 a qual determina que as entidades auditadas devem divulgar informações relacionadas à prestação, pelo auditor independente ou por partes relacionadas com o auditor independente, de qualquer serviço que não seja de auditoria externa e, entre outras informações, um resumo contendo exposição justificativa de que a prestação de outros serviços não afeta a independência e a objetividade necessárias ao desempenho dos serviços de auditoria externa.

Na esfera pública, a Lei Complementar (BRASIL, 2000) número 101 de 04 de maio de 2000, Lei de Responsabilidade Fiscal (LRF), dita normas de finanças públicas voltadas para a responsabilidade na gestão fiscal. É um código de conduta para os administradores públicos, que os obriga a obedecer às normas e aos limites para administrar as finanças, prestando contas à sociedade. É um importante

instrumento para o cidadão brasileiro, que passa a ter acesso às contas públicas e representa um avanço no processo de transparência ao uso dos recursos públicos.

A LRF determina no artigo 52 que todos os Poderes e o Ministério Público são obrigados a publicar, até trinta dias após o encerramento de cada bimestre: o balanço orçamentário que especificará, por categoria econômica, as receitas por fonte, informando as realizadas e a realizar, bem como a previsão atualizada; as despesas por grupo de natureza, discriminando a dotação para o exercício, a despesa liquidada e o saldo; as demonstrações da execução das receitas, por categoria econômica e fonte, especificando a previsão inicial, a previsão atualizada para o exercício, a receita realizada no bimestre, a realizada no exercício e a previsão a realizar; as despesas, por categoria econômica e grupo de natureza da despesa, discriminando dotação inicial, dotação para o exercício, despesas empenhadas e liquidadas, no bimestre e no exercício; as despesas, por função e subfunção, os valores referentes ao refinanciamento da dívida mobiliária que constarão destacadamente, nas receitas de operações de crédito e nas despesas com amortização da dívida.

Nos artigos de números 53 a 55, a LRF trata dos detalhes que compõem a prestação de contas e relatórios de gestão fiscal e estipula a sua padronização.

Outro fato mais recente que veio disciplinar a evidenciação é o Novo Código Civil (BRASIL, 2003), Lei número 10.406 de 10 de janeiro de 2002, que entrou em vigor em janeiro de 2003 e trata da publicação dos atos societários a que estão obrigadas as sociedades em geral. Em seu artigo 1.152, parágrafo 1º, dispõe que:

Salvo exceção expressa, as publicações ordenadas neste Livro serão feitas no órgão oficial da União ou do Estado, conforme o local da sede do empresário ou da sociedade, e em jornal de grande circulação.

A determinação prevista no Novo Código Civil contribuirá para a evolução da contabilidade, ao defender a transparência e a publicação das informações contábeis, e elevará a contabilidade como uma importante ferramenta gerencial a ser utilizada por um leque maior de empresas que antes não a tinham como instrumento eficaz para evidenciar suas atividades.

Nota-se que todos os organismos legislativos e normatizadores, de uma forma ou de outra, tentam fortalecer os instrumentos de evidenciação, à medida que os tornam obrigatórios e ditam normas e fixam os relatórios e as informações mínimas necessárias ao usuário e/ou à sociedade.

Marion (2003, p. 41) apresenta os relatórios contábeis em dois grandes grupos que, com exceção dos orçamentos, descrevem o passado:

Obrigatórios (exigidos pela Lei das Sociedades por Ações)

- a) Sociedades Anônimas (deverão ser publicados):
 - Balanço Patrimonial (BP)
 - Demonstração do Resultado do Exercício (DRE)
 - Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados (DLPAc)
 - Demonstração de Origens e Aplicações de Recursos (DOAR)
- b) Limitadas (não precisam ser publicados):
 - Balanço Patrimonial
 - Demonstração do Resultado do Exercício
 - Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados

Não obrigatórios

- Demonstração do Fluxo de Caixa (DFC)
- Demonstração do Valor Adicionado (DVA)
- Orçamentos

O artigo 4º. da Lei das Sociedades por Ação número 6.404/76 determina que as demonstrações serão complementadas por Notas Explicativas e outros quadros analíticos ou demonstrações contábeis, necessários para o esclarecimento da situação patrimonial e dos resultados do exercício.

Nessa linha de raciocínio o CFC (CFC, 1992) estabelece em sua NBC T 6 que:

Os critérios para elaboração de Notas Explicativas incluem informações de natureza patrimonial, econômica, financeira, legal, física e social, bem como os critérios utilizados na elaboração das demonstrações contábeis e eventos subsequentes ao balanço.

O projeto de Lei número 3.741 de 2000 (BRASIL, 2000), em tramitação no Congresso Nacional, propõe alteração da Lei 6.404/76, e objetiva adequar a parte contábil da lei de forma a atender à necessidade de maior transparência e qualidade nas informações contábeis, define e estende às sociedades de grande porte disposições relativas à elaboração e publicação de demonstrações contábeis, nas mesmas bases em que são elaboradas e divulgadas as demonstrações financeiras das empresas de capital aberto. O projeto, também, contempla a substituição da Demonstração das Origens e Aplicação de Recursos pela Demonstração de Fluxo de Caixa, que evidencia as modificações ocorridas no saldo de disponibilidades.

A Demonstração do Valor Adicionado, que evidencia o quanto de riqueza uma empresa produziu, ou seja, o quanto ela adicionou de valor aos seus fatores de produção, e o quanto e de que forma essa riqueza foi distribuída (entre empregados, governo, acionistas, financiadores de capital) ou retida, foi introduzida no projeto de reformulação da Lei das Sociedades Anônimas.

Esse mesmo projeto prevê a eliminação da Demonstração dos Lucros ou Prejuízos Acumulados.

Além das demonstrações que evidenciam a situação patrimonial e a forma de geração e distribuição dos recursos das entidades, os organismos têm se esforçado para encorajar as empresas a divulgarem informações de caráter social e ambiental.

O Instituto Brasileiro de Análises Sociais e Econômicas (IBASE), em 1997, iniciou uma campanha para conscientizar os empresários e a sociedade sobre a importância e a necessidade do Balanço Social das empresas. Esse movimento resultou no projeto de Lei número 32/99 (BRASIL, 1999), de autoria do deputado Paulo Rocho, que propõe que todas as empresas públicas ou privadas, com cem ou

mais empregados, se obrigam a divulgar, anualmente, o Balanço Social e o define em seu artigo 2º:

Balanço social é um documento pelo qual a empresa apresenta dados que permita identificar o perfil da atuação social da empresa durante o ano, a qualidade de suas relações com os empregados, o cumprimento das cláusulas sociais, a participação dos empregados nos resultados econômicos da empresa e as possibilidades de desenvolvimento pessoal, bem como a forma de sua interação com a comunidade e sua relação com o meio ambiente.

A NBC T 15, aprovada pela resolução CFC nº. 1003, de 19 de agosto de 2004 (CFC, 2004), para vigorar a partir de 2006, estabelece procedimentos para a evidenciação das informações sociais e ambientais, com o objetivo de demonstrar à sociedade a participação e responsabilidade social das empresas.

A dualidade de tratamento dada a algumas informações, enseja o surgimento de informações voluntárias, ou seja, aquelas informações espontâneas, independentemente do setor ou atividade, como, por exemplo, relatórios gerenciais voltados para planejamento e controle interno, boletins, *press releases*, relatórios anuais, reuniões com investidores, etc., no entanto, “[...] as empresas relutam em aumentar o grau de divulgação financeira sem que haja pressão para isso proveniente da comunidade contábil ou poder público” (HENDRIKSEN; BREDA 1999, p. 517).

Hendriksen e Breda (1999, p. 517), ainda, atribuem a relutância das empresas em divulgar mais informações financeiras aos seguintes argumentos, entre outros (incluindo reações a cada argumento):

- a) A divulgação ajudará os concorrentes, em prejuízo dos acionistas. Esse argumento, entretanto, não tem muito mérito, pois os concorrentes geralmente obtêm sua informação de outras fontes.
- b) Afirma-se que a divulgação integral de informação financeira dá aos sindicatos uma vantagem quando da negociação de salários. Entretanto, a divulgação integral geralmente melhora o clima de negociação.
- c) Argumenta-se, com freqüência, que os investidores não são capazes de compreender as políticas e os procedimentos contábeis, e que a divulgação completa apenas confundirá, em lugar de esclarecer. Essa alegação, também, é destituída de fundamento, porque os analistas financeiros e os administradores de carteiras são versados em contabilidade, e outros investidores beneficiam-se do uso da informação financeira num mercado

eficiente, ou são capazes de aprender com o estudo de informação financeira publicada.

- d) Um argumento que possui mérito é o de que, freqüentemente, pode haver outras fontes de informação financeira disponíveis, para proporcioná-la a um custo mais baixo do que se fosse fornecida pela empresa em suas demonstrações financeiras.
- e) A falta de conhecimento das necessidades dos investidores também é apresentada como motivo para limitar a divulgação. Dada a possibilidade de existência de muitos modelos de decisão de investimento e a dependência cada vez maior de intermediários da informação, esse motivo não deve ser fator limitativo.

A relutância em divulgar as informações, principalmente ao abordar a evidenciação completa (*full disclosure*), torna-se mais acirrada quando se discute o tratamento a ser dado às informações estratégicas.

Para Tapscott e Ticoll (2005, p.40):

Grande parte das informações das empresas é altamente confidencial, por razões competitivas ou de privacidade. Inovações, planos de entrada no mercado, métodos exclusivos de negócios, futuras fusões e aquisições e uma série de outros assuntos devem ser mantidos em segredo por período de tempo variável.

O discurso dos autores confirma a dificuldade de se chegar a um censo comum quanto à evidenciação das informações estratégicas.

2.3.2 Normas Internacionais

Ao discorrer sobre normas internacionais é necessário, antes, comentar, brevemente, a ação de dois organismos, que atuam em campos distintos. O *Financial Accounting Standards Board (FASB)*⁴ busca a hegemonia da prática contábil dos Estados Unidos nos mercados de capital financeiro, tecnológico, de serviços e das *commodities* e o *International Accounting Standard Board (IASB)*,

⁴ Órgão norte-americano responsável por emitir normas contábeis que atuam fora das fronteiras nacionais.

que objetiva internacionalizar as informações, propiciando comparabilidade, precisão e transparência - é o órgão que requer o maior número de evidenciações, devendo-se ressaltar que as normas do *FASB*, também, são bastante exigentes.

O *FASB* entende que as demonstrações financeiras devem seguir as normas do *United States Generally Accepted Accounting Principles (USGAAP)* e suprir as necessidades dos usuários de informações contábeis.

As normas expedidas pelos dois organismos tendem à convergência, devido à necessidade de harmonização das práticas contábeis em termos mundiais, objeto de estudos e trabalhos realizados por órgãos como: Organização das Nações Unidas (ONU), *International Organization of Securities Comissions (IOSCO)* - Organização Internacional das Comissões de Valores Mobiliários, *International Federation of Accounts* - Federação Internacional de Contadores, Associação Interamericana de Contabilidade - AIC, entre outras.

Conforme Silva Junior (2000, p. 72):

Em cada pronunciamento sobre determinado assunto, o IASC⁵ tem sugerido quais são os aspectos essenciais a serem divulgados nas demonstrações financeiras. Alguns deles encontram-se em revisão com o intuito de facilitar a harmonização das normas de Contabilidade entre os países, decorrente do processo de globalização da Economia.

Nos pronunciamentos emitidos pelo *IASB*, têm-se as sugestões em cada *International Accounting Standards (IAS)* da divulgação mínima, como pode ser verificado na síntese das normas em vigor, apresentada no quadro 1, cuja revisão, publicada em 2002, visou reduzir ou eliminar alternativas redundantes e conflito entre as normas, motivo de algumas terem sido substituídas, ou perdido sua validade, com base em Epstein e Mirza (2003, p. 2-64), IBRACON (2002, p. 67-1031) e Leite e Benedictom (2004, p.20):

Concomitantemente às *IAS's*, o *Standing Interpretations Commmittee (SIC)*, organismo responsável por interpretar as normas do *IASB* e a sua correta aplicação nas entidades, editou 33 interpretações de normas denominadas de *Interpretation SIC*. Sobre a base do *SIC*, o *Internacional Financial Reporting Interpretations*

⁵ As responsabilidades do *IASC* foram transferidas para o *IASB*.

Committee (IFRIC) assumiu as responsabilidades do IASB. É importante ressaltar que o nome das normas passou de *International Accounting Standards (IAS)* para *Internacional Financial Reporting Standards (IFRS)*.

| IAS | MATERIA | OBJETIVO |
|-----|--|--|
| 1 | Apresentação das Demonstrações Contábeis | Balanco Patrimonial, Demonstração do Resultado, Mutações no Patrimônio Líquido, Demonstração dos Fluxos de Caixa, Políticas Contábeis e outras Notas Explicativas. |
| 2 | Estoques | Os estoques devem ser desdobrados em subclassificações no balanço, de modo que sejam apropriados ao tipo de negócio e de forma a indicar o montante de cada uma das principais categorias de estoques. Divulgar as técnicas para a mensuração dos estoques e po |
| 7 | Demonstração dos Fluxos de Caixa | Reportar os fluxos de caixa durante o período, classificados por atividades operacionais, de investimentos ou financiamentos. |
| 8 | Lucro Líquido ou Prejuízo do Período, Erros Fundamentais e Alterações das Políticas Contábeis: | Divulgação dos itens extraordinários e de certos itens dentro do lucro ou prejuízo das atividades ordinárias, assim como o tratamento contábil para as mudanças nas estimativas, mudanças nas políticas contábeis e correção de erros fundamentais. |
| 10 | Eventos Subseqüentes à data do Balanço Patrimonial | Devem ser divulgadas a natureza e estimativa do efeito financeiro, se praticável, dos eventos ocorridos após o balanço. |
| 11 | Contratos de Construção | Montantes de construções em progresso, adiantamentos recebidos e valores a receber por conta de contratos. |
| 12 | Imposto sobre a Renda | Imposto de Renda relativo às atividades da empresa, sobre itens incomuns, de períodos anteriores ou decorrentes de mudanças nas políticas contábeis, efeitos fiscais de reavaliação de ativos. |
| 14 | Relatórios por Segmento | Para cada segmento industrial ou geográfico descrito, vendas ou outras receitas operacionais, resultado, ativos utilizados pelo segmento e as bases de principais intersegmentares. |
| 15 | Informações que Refletem os Efeitos da Mudança de Preços | Apresentar os métodos contábeis que reflitam os efeitos das mudanças de preços nos resultados. |
| 16 | Ativo Imobilizado | Evidenciar as bases de avaliação usadas, os métodos de depreciação aplicados, as vidas úteis ou taxas de depreciação utilizadas, o valor bruto e a depreciação acumulada. Deve demonstrar, também, as restrições sobre a propriedade dos bens e compromissos as |
| 17 | Arrendamentos (<i>Leases</i>) | Arrendamentos financeiros e respectiva receita financeira e valores residuais, taxas, desdobrar os ativos envolvidos entre arrendamento financeiro e operacional. |
| 18 | Receita | A entidade deve divulgar as políticas adotadas para reconhecimento da receita, inclusive os métodos usados para determinar o estágio da execução de transações que envolvem a prestação de serviços |
| 19 | Benefícios aos Empregados | Divulgações de partes relacionadas, as entidades divulgam informações sobre benefícios dos empregados para o pessoal-chave de administração. |
| 20 | Contabilidade de Concessões Governamentais e Divulgação de Assistência Governamental | Natureza e extensão das subvenções governamentais e outras formas de assistência governamental, assim como eventuais condições não cumpridas relativas a essa assistência. |
| 21 | Efeitos das Alterações nas Taxas de Câmbio | Deve-se divulgar o montante das variações cambiais incluídas no lucro líquido ou prejuízo do período. |
| 22 | Combinações de Entidades | Método de contabilização utilizado e, quando aplicável, percentagem do poder de voto das ações adquiridas, ágios existentes e custo de aquisição. |
| 23 | Custos de Empréstimos | Divulgar a política contábil adotada para encargos financeiros de empréstimos. |
| 24 | Divulgação de Partes Relacionadas | Compra ou venda de ativos, prestação de serviços ou relacionadas ao recebimento de serviços, <i>leasing</i> , transferências de pesquisa e desenvolvimento, financiamentos, garantias prestadas ou recebidas, contratos e remuneração da administração. |
| 26 | Contabilidade e Emissão de Relatórios para Planos de Benefícios de Aposentadoria | Demonstração das mudanças nos ativos líquidos disponíveis para os benefícios, resumo das políticas contábeis significantes e discríção do plano e dos efeitos de qualquer mudança durante o período. |
| 27 | Demonstrações Contábeis Consolidadas e Contabilidade para Investimentos em Subsidiárias | Natureza do relacionamento entre controladora e as investidas e participações diretas e indiretas, razões para excluir uma investida. Efeito da aquisição e venda de subsidiárias sobre a posição financeira. |
| 28 | Contabilidade para Investimentos em Associadas | Relação e descrição das coligadas significativas. Os métodos usados para contabilizar os investimentos. |
| 29 | Demonstrações Contábeis em Economias Hiperinflacionárias | Divulgar as bases em que foram tratados os efeitos inflacionários. |
| 30 | Divulgações nas Demonstrações Contábeis de Bancos e Instituições Financeiras Similares | As instituições financeiras devem divulgar as contingências e compromissos incluindo itens fora do balanço, vencimentos de ativos e passivos, concentração de ativos, passivos, prejuízos com empréstimos e adiantamentos, riscos bancários gerais, ativos cons |
| 31 | Tratamento Contábil de Participações em Empreendimentos em Conjunto (<i>Joint Ventures</i>) | Divulgação de eventuais contingências e qual sua participação, quaisquer compromissos relativos a bens de capital, descrição de seus interesses nas <i>joint ventures</i> e a proporção de sua propriedade em entidades controladas conjuntamente. |
| 32 | Instrumentos Financeiros - Divulgação e Apresentação | Para cada classe de ativo e passivo financeiro e instrumento patrimonial, devem ser divulgadas: - informação sobre a extensão e natureza dos instrumentos financeiros, - exposição ao risco de taxa de juros, de crédito e <i>hedges</i> de transações - as políticas contábeis e os métodos adotados, incluindo os critérios |
| 33 | Lucro por ação | Os montantes usados para cálculo do resultado por ação e a quantidade média ponderada de ações ordinárias usadas no cálculo do resultado por ação. Apresentação em separado, na demonstração de resultado, das operações continuadas e descontinuadas. |

| | | |
|----|--|--|
| 34 | Relatórios Financeiros Intermediários | Divulgação de um conjunto de demonstrações condensadas para um período intermediário, inclui os mencionados na IAS 1. |
| 35 | Operações em Descontinuidade | Divulgação sobre a descontinuidade de uma operação iniciada assim que for adotado um plano detalhado formal para realizá-la ou quando a entidade contratou sua alienação. |
| 36 | Redução no Valor Recuperável de Ativos | Para cada tipo de ativo, as demonstrações devem divulgar: o valor do prejuízo com desvalorizações, o valor das reversões de perdas por desvalorizações reconhecidas na demonstração de resultado e patrimônio líquido. |
| 37 | Provisões, Passivos e Ativos Contingentes | Para cada tipo de provisão, a entidade deve divulgar: natureza e cronograma de desembolso, o valor no início e no final do período, provisões adicionais, montantes utilizados ou estornados. |
| 38 | Ativos Intangíveis | As empresas devem divulgar informações para cada classe de ativos intangíveis, fazendo distinção entre ativos intangíveis gerados internamente e outros ativos intangíveis, as vidas úteis ou taxas de amortização utilizadas, os métodos de amortização, o val |
| 39 | Instrumentos Financeiros - Reconhecimento e Mensuração | Como parte da divulgação requerida pela IAS 32, deve incluir os métodos e suposições significativas, aplicados na estimativa de valores justos de ativos e passivos financeiros, se ganhos e perdas provenientes de mudanças no valor justo dos ativos financeis |
| 40 | Propriedades para Investimento | A entidade deve divulgar os critérios desenvolvidos para distinguir uma propriedade para investimento de uma ocupada pelo proprietário e de propriedade destinada para venda no curso dos negócios, os métodos e pressupostos significativos para determinação |
| 41 | Agricultura | Deve-se divulgar o ganho ou prejuízo agregado, que surge durante o período corrente, no reconhecimento inicial de ativos biológicos e produtos agrícolas, e de mudanças no valor justo menos, custos estimados no ponto de venda de ativos biológicos. A entida |

QUADRO 1 Síntese das IAS

Fonte: A autora

O IASB, além das normas e interpretações vem desenvolvendo pesquisas e investigações nos temas como: relatório da administração, relatório de desempenho e outros, visando criar padrões mínimos uniformes também para as informações qualitativas.

Observa-se a preocupação com a transparência e critérios claros para a divulgação das informações.

A União Européia, em 2002, aprovou a regulamentação que torna obrigatória, a todas as companhias abertas dos países membros, a partir de 2005, a elaboração das demonstrações financeiras consolidadas de acordo com as IFRS.

Segundo a PRICEWATERHOUSECOOPERS (2004, p. 16):

Os órgãos responsáveis pela emissão de normas contábeis americanas (*Financial Accounting Standards Board – FASB*) e internacionais (*Internacional Accounting Standards Board – IASB*) têm compromisso firmado de eliminar as diferenças significativas entre os dois conjuntos de normas até 2007. Espera-se que entre 2008 e 2009, demonstrações financeiras em IFRS sejam admitidas para registro, sem reconciliação para US GAAP, no mercado norte-americano.

O IASB, além das normas e interpretações vem desenvolvendo pesquisas e investigações de temas como: relatório da administração, relatório de desempenho e outros, com o objetivo de criar padrões mínimos uniformes também para as informações qualitativas.

2.4 Governança Corporativa e a Lei *Sarbanes-Oxley*

A pressão de investidores e acionistas por maior transparência na divulgação de informações, decorrentes dos escândalos financeiros em grandes corporações, trouxeram a necessidade de serem adotadas novas práticas corporativas, iniciando-se o movimento de Governança Corporativa.

Governança Corporativa é definida por Treter e Kelm (2004, p.10) como sendo a necessidade que o administrador da sociedade tem de ser honesto e transparente na realização dos negócios através da socialização e compartilhamento das informações com acionistas, associados e público em geral.

Para Pereira et al (2004, p. 3):

A Governança Corporativa nasceu, com este nome, em 1992, com a divulgação do Relatório *Cadbury* contendo o primeiro Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa, por solicitação do Banco da Inglaterra. Logo surgiram outros códigos, como os da *National Association of Corporate Directors* (1996, *NACD Report*, EUA), do Fundo Calpers de funcionários públicos da Califórnia (o maior fundo de pensão do mundo), o Código da General Motors (*General Motors Board Guidelines*), o Relatório Hampel (1998, *Hampel Report*, Reino Unido) e os dois documentos da *Organization for Economic Cooperation and Development (OECD)* (1998, *Corporate Governance: Improving Competitiveness and Access to Capital in Global Markets*, e 1999, Princípios da OECD para a Governança das Sociedades).

No Brasil, a Governança Corporativa teve início com a criação do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC), em 1999, com a divulgação do Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa. Sua adoção é voluntária e os principais temas abordados, visando proteger todas as partes interessadas e facilitar

o acesso ao capital são: conselho de administração, propriedade, gestão, auditoria independente, conselho fiscal, ética, e conflitos de interesses.

Com a adoção das práticas de governança corporativa pelas empresas busca-se uma maior profissionalização do conselho de administração, tratar as questões relacionadas aos acionistas majoritários ou minoritários com equidade, a criação do conselho fiscal e outros que tragam maior transparência e credibilidade junto ao mercado.

Ponte e Oliveira (2004, p. 12) ressalta:

A adoção das recomendações da CVM sobre Governança Corporativa comumente significa a utilização de padrões de conduta superiores aos exigidos pela lei, ou pela regulamentação da própria CVM.

Ainda em decorrência dos escândalos que abalaram a economia norte-americana, em 10 de abril de 2003, a *Securities Exchange Commission (SEC)*, regulamentou o *Sarbanes-Oxley Act*, que levou o nome de seus idealizadores, Paulo Sarbanes e Michael Oxley, com alterações significativas para as empresas de capital aberto dos Estados Unidos e para as companhias estrangeiras que optarem negociar suas ações nas bolsas norte-americanas, fortalecendo o ambiente de governança corporativa, notadamente quanto à regulamentação da profissão do auditor, nos aspectos de ética e independência.

Para a PRICEWATERHOUSECOOPERS (2003, p. 1), a Lei *Sarbanes-Oxley*, visa:

- a) conferir maior transparência à divulgação de informação (*full and fair disclosure*);
- b) assegurar a adequada e eficiente elaboração das demonstrações financeiras (*accountability*);
- c) garantir a equidade no tratamento das partes interessadas, em especial acionistas minoritários.

Na visão da PRICEWATERHOUSECOOPERS (2003, p.1):

Os objetivos da Lei *Sarbanes-Oxley* representam princípios que fundamentam o conceito de governança corporativa, que, em maior ou menor grau, já estão contemplados na legislação brasileira, que, talvez, a realização mais importante seja a mudança significativa e permanente da obrigatoriedade da aplicação da Lei *Sarbanes-Oxley*. Para uma companhia de capital aberto, a obediência a essa lei não é negociável.

A lei *Sarbanes-Oxley* representa um novo padrão de governança corporativa ao aumentar o nível de exposição das informações; exigir maior eficiência dos controles internos e atribuir maior responsabilidade aos gestores e auditores.

2.5 Métodos de evidenciação

Muitos são os métodos para evidenciação, no entanto é questionável o que é realmente necessário e útil ao usuário (adequada, justa e plena). As informações contábeis que proporcionam adequada divulgação devem ser relevantes, compreensíveis, verificáveis, neutras, oportunas, comparáveis e integras; os métodos mais comuns são:

- a) forma e disposição das demonstrações contábeis: Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado, etc. O corpo das demonstrações contábeis deve apresentar as informações mais relevantes sobre as atividades da empresa;
- b) informações entre parênteses, utilizadas no corpo das demonstrações financeiras com dados complementares;
- c) notas explicativas: evidenciam informações que não podem ser apresentadas clara e concisamente nas demonstrações contábeis;
- d) demonstrações e quadros suplementares: apresentação de detalhes sobre itens das demonstrações contábeis;
- e) parecer dos auditores independentes: com o objetivo de atestar a veracidade das informações e validade dos procedimentos e métodos contábeis utilizados;
- f) relatório da administração, que fornece informações de natureza não financeira, relacionadas com as atividades desenvolvidas pela empresa. Normalmente trata dos principais fatos que afetaram os resultados do período e das expectativas quanto ao futuro.

Segundo Padoveze (2003, p. 83), basicamente, a evidenciação se consubstancia no relatório da administração.

Nesse contexto, a evidenciação no campo da contabilidade pode ser considerada como um processo claro, transparente e compreensível de transmitir a informação útil sobre o patrimônio da organização, no momento passado, presente e futuro. As informações divulgadas devem conter qualidade e quantidade que permitam aos usuários formar uma compreensão das atividades desenvolvidas e dos seus riscos, observando os aspectos de detalhamento, relevância e tempestividade.

Observando-se os movimentos dos órgãos reguladores em harmonizar as praticas contábeis, as exigências legais, as informações divulgadas devem contemplar no mínimo os seguintes elementos: o Balanço Patrimonial, Demonstração do Resultado, Mutação Patrimonial, Demonstração de Fluxo de Caixa, Demonstração do Valor Adicionado, Balanço Social, Notas Explicativas, Parecer dos Auditores e Relatório da Administração, mesmo que alguns deles não sejam obrigatórios, propiciando aos investidores a oportunidade de fazer o melhor uso dessas informações.

Com a tendência, nas normas e projetos de lei, de estimular a maior transparência nos mercados, inclusive o dos não participantes do mercado de valores mobiliários, entende-se que o tratamento contábil aplicado às companhias abertas deve ser observado na prestação de contas das demais entidades, e, inseridas nessas prerrogativas, as empresas administradoras de meios de hospedagem, por atuar com investidores que deixam de optar por ações no mercado mobiliário para optar por um mercado de base imobiliária.

As administradoras e os representantes dos investidores têm como dever prestar esclarecimentos quanto aos recursos empregados por eles e diminuir as diferenças significativas entre o grau de evidenciação oferecido pelo mercado em geral e o dos meios de hospedagem.

3 OS MEIOS DE HOSPEDAGEM

O segmento de prestação de serviços tem grande importância para a economia e constitui um dos fatores que deve contribuir para a expansão de pesquisas acadêmicas, empresariais e de órgãos governamentais oficiais sobre a participação de cada setor de prestação de serviços na geração de riquezas.

Para Lunkes (2004, p. 17):

O setor é responsável pela geração de metade dos empregos no Brasil, aproximadamente 6 (seis) milhões. A tendência é de que o setor de serviços no país se iguale ao de países como Estados Unidos e Inglaterra onde responde por cerca de 80% e 70% da população ativa que trabalha, respectivamente. A atividade específica de hotéis e restaurantes em 2001 empregou aproximadamente 1,4 milhão de trabalhadores e gerou uma receita operacional líquida de R\$ 21,8 milhões.

Com o objetivo de promover o turismo, foi lançado, em 2003, o Plano Nacional de Turismo (PNT), divulgado pelo Presidente Luís Inácio Lula da Silva em abril de 2003, que trouxe a boa notícia da inclusão do Programa Nacional de Financiamento e Promoção de Investimento no Turismo, sob a responsabilidade do Ministro do Turismo, que objetiva injetar recursos no setor, por meio de linhas de financiamento como: Programa de Geração de Emprego e Renda (PROGER), Fundos Constitucionais, Banco Nacional de Desenvolvimento (BNDES) e Caixa Econômica Federal.

Em complemento às linhas de financiamento, o Ministério do Turismo (BRASIL, 2003) pretende desenvolver ações de incentivo ao investimento por parte do micro empreendedor e promover melhoria do acesso às informações sobre oportunidades de investimento, permitindo aos investidores de qualquer parte do mundo, interessados em investir no turismo brasileiro, contar com uma importante fonte de informações sobre o mercado nacional, quanto a: projetos, legislação, opções de financiamento de projetos no setor de turismo, política econômica, tendências de mercado, etc.

Os incentivos governamentais impulsionam o turismo e, conseqüentemente, os meios de hospedagem. Os recursos dos financiamentos são utilizados pelos mais

diferentes segmentos, que vão desde os donos de restaurantes aos grandes grupos de hotéis.

Aliado ao PNT tem-se o crescimento dos Fundos Imobiliários como forma de alavancar o crescimento dos meios de hospedagem.

A nova fase de expansão do mercado brasileiro requer, para se beneficiar das fontes de financiamento e atrair investidores, o aprimoramento das informações contábeis e a evidenciação a esses financiadores e investidores.

3.1 Conceituação

Os meios de hospedagem como atividade comercial assumem diversas características quanto à sua estrutura física e jurídica, e destacam-se por imprescindíveis ao desenvolvimento do turismo.

Para Dias (1990, p. 28) hospedar designava o local onde as pessoas, em viagem, poderiam conseguir, em caráter temporário, instalações para se alimentar e repousar.

Luz (1999, p. 2) define o setor de hospedagem como aquele que procura atender à necessidade de alojamento e abrigo das pessoas que estão em trânsito ou temporariamente longe de seus domicílios.

Mamede (2002, p. 38) considera como meios de hospedagem todos os empreendimentos que exploram, comercialmente, os serviços de hospedagem.

Os meios de hospedagem incluem atividades desenvolvidas em hotéis, *flats*, condohotéis, apart-hotéis, *flat-service*, pousadas e similares.

De acordo com Longanese (2004, p. 19):

Para que essa indústria de serviços pudesse se desenvolver, acompanhando o progresso do país e o crescimento do turismo, houve a necessidade de se estabelecerem normas que disciplinassem sua conduta e sua forma de ser.

Alguns órgãos editaram normas e regulamentos que conceituam os meios de hospedagem e estabelecem padrões que deverão ser observados.

A Empresa Brasileira de Turismo (EMBRATUR), com a Deliberação Normativa número 433 de dezembro de 2002, enquadrou diversos tipos de estabelecimentos como meios de hospedagem, como segue:

Art. 1º - Os empreendimentos ou estabelecimentos que explorem ou administrem a prestação de serviços de hospedagem em unidades mobiliadas e equipadas (UH)⁶ e outros serviços oferecidos aos hóspedes, quaisquer que sejam as suas denominações, inclusive os conhecidos como “flat”, *apart-hotel* ou *condohotel*, estarão sujeitos às normas legais que regem as atividades comerciais ou empresariais, ao cadastramento obrigatório de que trata a Deliberação Normativa nº. 416, de 22 de novembro de 2000 e ao Regulamento Geral dos Meios de Hospedagem, anexo da Deliberação Normativa nº. 429, de 23 de abril de 2002.

O Regulamento dos Meios de Hospedagem (ABIH, 2002), no artigo 2º, estabelece que empresa hoteleira é a pessoa jurídica, constituída na forma de sociedade anônima, ou sociedade por cotas de responsabilidade limitada, que explore ou administre meio de hospedagem e que tenha em seus objetivos sociais o exercício de atividade hoteleira.

O CFC, em 21 de fevereiro de 2003, publicou a resolução 956/03 que aprovou a NBC T 10 e define entidades hoteleiras:

10.6.1.2: As entidades hoteleiras são prestadoras de serviços cujas atividades principais são hospedagem, lavanderia, comunicações, alimentação de copa, de restaurante e bar, além de outras como lazer, turismo, aluguel de equipamentos, de salas de reuniões e de auditórios para eventos, bem como do aluguel de suas instalações para outras finalidades específicas.

10.6.1.3: As entidades hoteleiras podem assumir diversas formas ou denominações, tais como hotéis, pousadas, *flats*, *spas*, motéis, dormitórios, hospedarias e albergues, dentre outras.

A Prefeitura do Município de São Paulo, na Lei número 13.701 de 24 de dezembro de 2003, no artigo 1º, que estabelece o fato gerador de prestação de serviços, considera, na sua lista de descrição de serviços tributáveis, no item 9.01, como serviços de hospedagem a hospedagem de qualquer natureza em hotéis,

⁶ O artigo 10 do Regulamento do sistema oficial de classificação de meios de hospedagem, divulgado pela Associação Brasileira de Indústria de Hotéis (ABIH, 2002) define Unidade Habitacional – UH como o espaço, atingível a partir das áreas principais de circulação comum do estabelecimento destinado à utilização pelo hóspede, para seu bem-estar, higiene e repouso.

apart-service condominiais, *flats*, apart-hotéis, hotéis residência, *residence-service*, suíte *service*, hotelaria marítima, motéis, pensões e congêneres.

Com do rol de normas, visando definir e classificar os meios de hospedagem, pode-se concluir que, independentemente de sua nomenclatura, o meio de hospedagem é aquele que fornece acomodação, alimentação e serviços complementares aos transeuntes.

Na visão de Campos e Gonçalves (1998, p. 91), quanto à organização e administração os empreendimentos hoteleiros podem ser divididos em três grandes grupos, a saber:

- a) Hotéis residência, também denominados apart-hotéis ou *flats*, têm como principal característica a manutenção do sistema operacional hoteleiro, sendo uma espécie de moradia com serviços hoteleiros. Quando este tipo de empreendimento é lançado no mercado, desperta a atenção de dois grupos distintos de investidores: primeiro, os interessados em explorar comercialmente os apartamentos adquiridos, através de locação; segundo, os interessados em residir, permanentemente ou em determinadas épocas do ano, usufruindo do conforto, da mordomia e da segurança.
- b) Hotéis *time sharing*, caracterizam-se pela partilha, entre os associados, do tempo de permanência em suas unidades. São utilizados basicamente por turistas, geralmente das classes C e D.
- c) Hotéis especiais, destinados às pessoas ou grupos que possuem características peculiares [...], destacam-se os *spas*, hotéis para terceira idade, hotéis para juventude, hotéis históricos. (grifos do autor).

Os termos *flat*, apart-hotel ou *service*, condohotel são, muitas vezes, empregados como semelhantes, e passaram a ser utilizados para a atividade de hospedagem desenvolvida dentro da estrutura condominial das edificações.

No entender de Longanese (2004, p. 96),

[...] a diferença que há entre *flats* e hotéis é básica, e reside no número de investidores. Os hotéis são empresas constituídas por alguns sócios, ao passo que os *flats* têm um grande número de investidores, em face da característica do empreendimento. (grifo do autor).

Em complemento, Saab e Gimenez (2001, p. 139), ao compararem hotéis e *flats*, confirmam que a diferença básica reside no número de investidores, no entanto, ao tratar de condohotel, que se constitui basicamente de hotéis com *funding* realizado pelo mercado imobiliário, contemplando a venda das unidades ou tendo

captação de recursos por meio de um fundo de investimento imobiliário, o considera um hotel em sua totalidade, com todos os apartamentos disponíveis para o *pool*⁷, e operados por uma cadeia hoteleira (grifo da autora).

Os proprietários ou investidores de *flats* fazem, geralmente, opção por colocar a sua unidade como integrante de um sistema de administração hoteleira chamada *pool* de locação. Outros proprietários preferem administrar diretamente a locação de suas unidades. Nesse caso, suas unidades ficam fora do *pool*.

Utiliza-se, para efeito desse trabalho, a denominação *flat* para os empreendimentos com estrutura física condominial e operação de serviços de hospedagem independentemente de terem 100% ou menos em números de UH's no *pool*, cujo foco principal, para efeito de evidenciação é o investidor.

3.2 Sinopse do desenvolvimento dos meios de hospedagem

Sem pretender elaborar um profundo estudo sobre a evolução histórica dos meios de hospedagem, importante se faz levantar os principais marcos históricos, para fins de compreensão de seu crescimento e importância no mercado de negócios.

Não há registros históricos precisos quanto ao surgimento da atividade de hospedagem. Alguns autores crêem que esta atividade tenha se iniciado em função da necessidade dos viajantes à procura de abrigo e alimentação durante suas viagens.

Para Lunkes (2004, p. 18), “as viagens sempre fizeram parte da humanidade; o homem das cavernas caminhava longas distâncias em busca de comida e abrigo”.

⁷ O *pool* corresponde à associação de vários proprietários que disponibilizam seus apartamentos para locação como um apartamento de hotel, ou seja, uma unidade habitacional, explorados comercialmente por uma empresa de administração hoteleira.

3.2.1 Meios de hospedagem no Mundo

A evolução dos meios de hospedagem acompanhou o desenvolvimento das estradas e a expansão das viagens, como opção de abrigos para os viajantes. Como os meios de transportes não percorriam muitos quilômetros diários, as viagens em sua maioria duravam alguns dias, estimulando o aparecimento das hospedarias.

Segundo Luz (1999, p. 6):

A palavra hotel originou-se do francês *hôtel*, que significava, originalmente, residência do rei. O termo também era utilizado para designar os edifícios suntuosos e imponentes, pertencentes à aristocracia francesa.

De acordo com Campos e Gonçalves (1998, p. 71):

A primeira notícia sobre a criação de um espaço destinado especificamente à hospedagem vem de alguns séculos antes da era cristã, quando na Grécia Antiga, no santuário de Olímpia, eram realizados os jogos olímpicos. Para esses eventos, foram construídos o estádio e o pódio, onde se homenageavam os vencedores e ficava a chama olímpica. Mais tarde, foram acrescentados os balneários e uma hospedaria, com cerca de 10 mil metros quadrados, com o objetivo de abrigar os visitantes. Essa hospedaria teria sido o primeiro hotel que se tem notícia.

Do século II a.C. ao século II d.C., os romanos criaram muitos locais de repouso, como estâncias hidrominerais instaladas na Bretanha (Inglaterra), na Helvécia (Suíça) e no Oriente Médio.

Os romanos obedeciam a regras muito rígidas; por exemplo, um hoteleiro não poderia receber um hóspede que não tivesse uma carta assinada por uma autoridade, estivesse ele viajando a negócios ou a serviço do imperador.

Conforme Campus e Gonçalves (1998, p. 73):

Nas grandes e refinadas *mansiones*, amplos "hotéis" situados ao longo das principais vias, tais normas eram seguidas à risca, o que não acontecia nas pequenas pousadas que proliferavam nas redondezas das *mansiones*. Essas hospedarias eram muito numerosas e chegavam a dar nome a certas regiões e a alguns locais de entretenimento, como os *circus*.

Com a queda do Império Romano, as estradas vieram a ser menos usadas, em razão da falta de segurança. Esse fato diminuiu o número de hóspedes, prejudicando seriamente as pousadas. Desse

modo, a hospedagem passou a ser oferecida pelos monastérios e outras instituições religiosas, bem mais seguras e confiáveis.

“As Cruzadas deram um novo ímpeto às viagens. Milhares de europeus (soldados, peregrinos, etc.) deslocaram-se com destino à Terra Santa (Jerusalém). Na idade média, as abadias e mosteiros acolhiam os hóspedes”. (LUNKES, 2004, p. 19).

A hospitalidade oferecida pelos religiosos tornou-se uma atividade organizada, com a construção de áreas privativas e áreas comuns (quartos e refeitórios) separadas, e monges designados para o atendimento dos viajantes. Posteriormente, foram construídos prédios próximos aos monastérios, para atender exclusivamente aos hóspedes dando origem às pousadas.

Segundo Campus e Gonçalves (1998, p. 75)

No século XII, as viagens na Europa voltavam a se tornar mais seguras, e rapidamente as hospedarias se estabeleceram ao longo das estradas. Aos poucos, diversos países implantavam leis e normas para regulamentar a atividade hoteleira, especialmente a França e a Inglaterra.

Com o crescimento dos serviços de hospedagem algumas datas tornaram-se marcantes, apontadas por Dias (1990), Campos e Gonçalves (1998) e Luz (1999) e Rodrigues (2002), entre elas:

a) em 1254 (século XIII), a França dispunha de leis reguladoras dos estabelecimentos e dos serviços hoteleiros;

b) em 1446 (século XV), na Inglaterra, os hoteleiros de Londres foram reconhecidos legalmente, passando de *hostelers* (hospedeiros) para *innholders* (hoteleiros);

c) em 1492, com a tomada de Constantinopla pelos turcos que interromperam o caminho das mercadorias que vinham da Índia, os europeus começaram a desenvolver rotas alternativas pelo mar, aperfeiçoando os instrumentos de navegação;

d) em 1589 (século XVI), foi editado pelos ingleses o primeiro guia de viagens de que se tem notícia, definindo os diferentes tipos de acomodações disponíveis para viajantes a negócio ou passeio;

e) em 1650 (século XVII), consolidaram-se, na Europa, as diligências, carruagens puxadas por cavalos. Durante quase 200 anos, esses veículos circularam pelas estradas européias, garantindo um fluxo constante de hóspedes para as pousadas e hotéis. Muitos desses serviços de transporte foram estabelecidos pelos próprios hoteleiros, para assegurar clientela para seus estabelecimentos.

f) em 1760 (século XVIII), aproximadamente, com o advento da Revolução Industrial, surge, na Inglaterra, a máquina a vapor, que possibilitou o invento da locomotiva que permitia transporte em massa, com rapidez, conforto e segurança.

g) em 1830 (século XIX), foram construídos na Suíça os primeiros hotéis exclusivamente para turistas. Esses estabelecimentos atendiam à demanda gerada pelos passeios nos lagos suíços com barcos a vapor.

h) em 1840, surgiram as ferrovias, os terminais de frota, e os estábulos ficavam instalados nas pousadas. Os estabelecimentos foram reformados ou reconstruídos, e surgiram novos, em estradas que levavam às capitais, devido ao intenso tráfego das diligências.

Campos e Gonçalves (1998, p. 76) mencionam que:

Algumas das maiores pousadas daquele período foram projetadas especificamente para se integrar com esse meio de transporte, fazendo o papel de estação de chegadas e partidas. Disponham de escritório de reservas e salas de espera; além disso, muitas dessas estações possibilitavam ao viajante fazer reservas e comprar passagens de diligências de várias rotas a partir da pousada.

Com a chegada das ferrovias, as diligências praticamente desapareceram, e a rede hoteleira que delas dependia sofreu um golpe rude, já que as ferrovias eram um meio de transporte muito mais rápido, o que resultava em viagens de menor duração.

Dessa maneira, muitos hotéis fecharam suas portas ou reduziram seu tamanho, enquanto outros estabelecimentos conseguiram acompanhar as novas regras e se ambientar com o novo meio de transporte. Novos hotéis foram construídos, próximos às estações ferroviárias, a exemplo de Euston, em Londres.

A partir da segunda metade do século XIX, os meios de hospedagem passam a ser um complemento aos serviços de transporte. Várias companhias

ferroviárias construíram empreendimentos hoteleiros nos Estados Unidos e Europa, próximos aos terminais.

“No final do século XIX, surgiram os hotéis de luxo, seguindo a tendência dos fabulosos trens e navios de passageiros da época” (CAMPOS; GONÇALVES, 1998, p. 77).

“[...] no início do século XX, a produção de carros em massa por Henry Ford fez com que novas rodovias fossem construídas e um novo modo de turismo se desenvolvesse” (LUNKES, 2004, p. 19).

“[...] Durante o período da Segunda Guerra Mundial (1939-1945), o turismo e a hotelaria ficaram estagnados porque todos os recursos eram destinados à guerra” (LUNKES, 2004, p. 19).

No parecer de Lunkes (2004, p. 19):

[...] o turismo internacional desenvolveu-se com mais afinco a partir de 1950, por diferentes fatores, como o aparecimento do avião a jato, baixo preço do petróleo, maior renda da população, férias remuneradas e aumento do tempo livre pelas populações de países desenvolvidos.

De acordo com Campos e Gonçalves (1998, p. 79):

O crescimento do turismo, desde a década de 50, isto é. Após a II Guerra Mundial, estimulou a construção de hotéis nas capitais e nos principais centros de atração turística de diversos países. Assim, Itália, Espanha, Noruega e Dinamarca, principalmente, investiram fortunas em turismo, englobando tudo que, direta ou indiretamente, se relacionava com ele.

A década de 50 foi marcada pelo desenvolvimento de grandes cadeias hoteleiras, em todo o mundo, como: as francesas Accor e Méridien e as americanas, Holiday Inn, Sheraton, Hilton, etc.

As companhias aéreas exploraram, também, esta complementaridade de serviços, adquirindo redes locais de hotéis, ou organizando novas cadeias, conforme Dias (1990, p. 38):

A American Airlines, com os American Hotels; Air France, com os hotéis Méridien; Japan Airlines e a JAL Development Company; British Airways em associação com a Swissair, Lufthansa e Alitalia e a cadeia European Hotel Corporation; a TWA que passou a controlar os hotéis Hilton International, a United Airlines, com a Trans-International Hotels; bem como a cadeia Meliá, a Canadian Pacific e

seus hotéis e mesmo a brasileira Varig com a sua rede Tropical de Hotéis.

Com a desregulamentação das atividades do setor de transporte aéreo nos Estados Unidos e as fusões entre as empresas, no final da década de 70 e início da década de 80, o que ocasionou o aumento da competitividade e redução das tarifas, as empresas voltaram a concentrar sua atuação no setor de transporte, fatores que contribuíram para o crescimento do número de viagens e surgimento das redes e operadoras hoteleiras, conseqüência da maior demanda por meios de hospedagem, que exige grande mobilização de capital para a construção e operação dos hotéis.

Luz (1999, p. 8) descreve que:

A década de 80 também foi marcada por um intenso processo de fusões e aquisições entre as operadoras hoteleiras. O movimento de concentração foi motivado pelo interesse das companhias em aumentar as escalas operacionais e diversificar os locais de atuação, através da organização de grandes redes internacionais. Além da expansão das cadeias, as operadoras passaram a desenvolver, nos anos 80, projetos hoteleiros voltados para segmentos específicos da demanda, que passaram a ser identificados com marcas próprias. O período também foi marcado pela automatização de processo e a introdução de inovações, como programas de fidelidade.

Percebe-se que a atividade dos meios de hospedagem e desenvolvimento dos hotéis e redes hoteleiras foi estimulada pelo aumento do número de viagens de negócios e turismo impulsionado pelo desenvolvimento e aprimoramento dos meios de transportes, desde as diligências, aos transportes aéreos, permitindo a expansão e diversificação dos tipos de serviços oferecidos, além do ponto de chegada e partida do viajante.

3.2.2 Meios de hospedagem no Brasil

O efeito multiplicador da atividade de hospedagem é uma conseqüência do desenvolvimento local e/ou regional, e acompanha a indústria turística em quase todos os setores econômicos.

No Brasil, os pólos de negócios, como São Paulo e Rio de Janeiro, tiveram os primeiros hotéis baseados nos modelos europeus e construídos por imigrantes que influenciaram, tanto nos conceitos de serviços, quanto na arquitetura.

Para Dias (1990, p. 52), [...] o Rio de Janeiro foi o berço, tanto da hotelaria como do próprio turismo nacional.

Segundo Luz (1999, p. 10):

As hospedarias surgiram no Brasil no século XVIII, nas cidades do Rio de Janeiro e de São Paulo, para atender os viajantes europeus. No início do século XIX, vários edifícios foram transformados em estabelecimentos hoteleiros com o aumento da procura por hospedagem, provocado pela transferência da família real e pela abertura dos portos.

“O Hotel Avenida, inaugurado em 1908, foi o primeiro edifício construído no Rio de Janeiro para abrigar um estabelecimento hoteleiro. Até então todos os hotéis funcionavam em prédios adaptados”. (LUZ, 1999, p. 10).

De acordo com Dias (1990, p. 52):

No início do século XX, as categorias hoteleiras e similares começam a se agrupar. Em 7 de julho de 1921, funda-se a União de Proprietários de Hotéis e Restaurantes, Bares, Confeitarias, Cafés e Casas Congêneres de São Paulo (essa entidade deu origem, posteriormente, ao sindicato de Hotéis e Similares de São Paulo).

Um marco na hospedagem foi a construção, no início do século XX, do Copacabana Palace, que contribuiu para transformar o Rio de Janeiro em pólo de turismo e lazer, como também o Hotel Glória, inaugurado em 1922.

A partir da década de 30, grandes hotéis são implantados nas capitais e estâncias minerais.

Na década de 40, com a proibição dos jogos de azar, muitos hotéis fecharam suas portas e tiveram que reestruturar seus estabelecimentos. Com a proibição dos jogos, a hotelaria somente teve novo avanço com os incentivos fiscais da Resolução 63⁸ do Banco Central, que favoreceu o desenvolvimento da Rede Othon, Vila Rica e Luxor.

⁸ Refere-se à operação de empréstimo concedida no mercado interno, cujos recursos são obtidos por meio de captação de moeda estrangeira no mercado externo.

Em 18 de novembro de 1966, com o Decreto-lei número 55, foi criada a Embratur que, juntamente com Fundo Geral do Turismo (FUNGETUR)⁹, promoveram a implantação de hotéis de luxo.

No final da década de 60 e início da década de 70, as grandes redes internacionais chegam ao Brasil.

Para Rodrigues (2002, p. 1), “a vinda das cadeias hoteleiras para o Brasil, no início da década de 70, coincidiu com uma fase de disponibilidade de financiamento a longo prazo e incentivos fiscais para construção de hotéis”.

Luz (1999, p. 13) cita que:

A entrada das cadeias internacionais de hotéis no Brasil na década de 70 foi estimulada pelo acirramento da concorrência entre essas companhias em nível internacional e pela transformação do País em um importante pólo de viagens de negócios internacionais, com o crescimento da economia e a entrada das empresas multinacionais. A estratégia utilizada pela maior parte das redes internacionais para entrada no País nesse período foi a associação com grupos nacionais, que na maioria dos casos assumiam a responsabilidade pelos investimentos imobiliários dos projetos hoteleiros. Destacou-se também a operação de empreendimentos através de contratos de gestão e sistemas de franquias. A primeira cadeia internacional a operar no País foi a Hilton Internacional Corporation, que passou a administrar em 1971, um hotel com 400 apartamentos na avenida Ipiranga (Hilton São Paulo), construído pelo consórcio Scuracchio.

As cadeias internacionais contribuíram para a diversificação dos serviços de hospedagem e o aumento da profissionalização no setor, com o emprego de mão-de-obra especializada e qualificada, uso de tecnologia, com o incremento do turismo internacional com destino ao Brasil.

Para Lunkes (2004, p. 24), “das redes que mais estão apostando no Brasil, destacam-se a espanhola Sol Meliá, a francesa Accor e as americanas Marriott e Choice Hotels (atualmente denominada Atlântica)”.

⁹ O Fundo Geral de Turismo (FUNGETUR) foi criado pelo Conselho Nacional de Turismo – Cntur no final da década de 60 para financiar os investimentos que promovessem o desenvolvimento das atividades turísticas no País. Em 1971, passou a ser administrado pela EMBRATUR, que procurou concentrar seus recursos em projetos de infra-estrutura, especialmente no setor hoteleiro. Em 1974, passou a contar com recursos do Fundo de Investimentos do Nordeste – FINOR, Fundo de Investimento da Amazônia – FINAM e do Fundo de Investimentos Setoriais – Fiset, além dos recursos vinculados ao imposto de renda. (LUZ, 1999, p. 138).

Na década de 70, houve, também, o crescimento das cadeias nacionais e o desenvolvimento dos novos projetos independentes, devido ao aumento da procura por hospedagem e pelos incentivos para a construção de novos empreendimentos, em especial com recursos do FUNGETUR.

Os anos 70 foram um período relevante em termos de expansão para o segmento de hospedagem, decorrente do crescimento econômico pelo qual passava o país, o chamado “milagre econômico”, de 1968 a 1974. Os estabelecimentos hoteleiros inaugurados no período, que se destacaram na história da hotelaria brasileira são:

| Ano | Estado | Hotel | Dependência econômica |
|-----------|----------|------------------------------|-----------------------|
| 1971 | RJ | Hotel Nacional | Hotéis Reunidos S.A. |
| 1972 | PE | Hotel Miramar | Independente |
| 1972 | SP | Casa Grande Hotel | Independente |
| 1973 | RJ | Sol Ipanema | Independente |
| 1973 | SP | São Paulo Center Hotel | Independente |
| 1973 | SP | Hotel Eldorado São Luis | Arão Sahn |
| 1973 | AC | Hotel Santarém | Rede Tropical/Varig |
| 1974 | BA | Salvador Praia Hotel | Independente |
| 1975 | RJ | Everest Rio | Independente |
| 1976 | AM | Hotel Manaus | Rede Tropical/Varig |
| 1976 | PB | Hotel Tambaú | Rede Tropical/Varig |
| 1977 | SP | Morada do Sol | Arão Sahn |
| 1977 | SP | Village Atibaia | Arão Sahn |
| 1978 | SP | Eldorado Higienópolis | Arão Sahn |
| 1978 | SP | Eldorado São José dos Campos | Arão Sahn |
| 1972-1979 | DIVERSOS | Hotéis Othon | Rede Othon |

QUADRO 2 Crescimento hoteleiro nos anos 70

Fonte: Com base em Dias (1990, p. 64) e Luz (1999, p. 14).

Observa-se que, até então, os empreendimentos eram de origem familiar ou de redes nacionais locais, com concentração maior no Estado de São Paulo.

Confirmando a observação, Lunkes (2004, p. 23) menciona que:

[...] de acordo com a Associação Brasileira da Indústria de Hotéis (ABIH/SP), o Estado de São Paulo é responsável por 70% do turismo de negócio do país, com cerca de 50 mil eventos anuais, movimentando mais de US\$ 380 milhões.

Segundo Rodrigues (2002, p. 1):

Durante a década de 70, a oferta hoteleira de São Paulo estava totalmente concentrada na região do Centro Velho da cidade. Porém, a dinâmica de crescimento da cidade fez com que, ainda nesta década, novos corredores comerciais fossem desenvolvidos, direcionados para a zona sul, principalmente nas regiões da Avenida

Paulista, Jardins e Marginal Pinheiros. A indústria hoteleira em São Paulo, que é estruturada inteiramente para atender o segmento comercial de demanda, não conseguiu acompanhar o ritmo de crescimento e deslocamento desses corredores comerciais, em decorrência das dificuldades econômicas conjunturais. Desta forma, os hotéis começaram a ficar defasados em número, qualidade das instalações e localização, frente às necessidades da demanda hoteleira.

O fim da década de 70 e início da década de 80 foram marcados pela crise do petróleo, a alta internacional dos juros, descontrolada inflação que desacelerou a produção industrial.

De acordo com Rodrigues (2002, p. 1):

Com a crise econômica do início dos anos 80, as perspectivas para pequenos e médios investidores não eram nada animadoras e o mercado de aluguel estava sensivelmente prejudicado pelos efeitos da "Lei do Inquilinato" que ocasionou a quase total paralisação da indústria imobiliária de locação residencial. Ao mesmo tempo, a indústria hoteleira certificava-se que seria difícil manter o ritmo de crescimento da oferta de novos hotéis, como ocorrera nos anos 70, em função do fim dos financiamentos de longo prazo e dos incentivos fiscais.

As condições legais e econômicas contribuíram para o surgimento dos *flats*, oferecendo ao mercado de construção a oportunidade de um negócio novo. Os pequenos e médios investidores puderam participar do empreendimento, dividido em módulos ou unidades habitacionais, com investimentos baixos, e um retorno atrativo do capital.

Para Rodrigues (2002, p. 1):

O maior exemplo de desenvolvimento de *apart-hotéis* ocorreu na cidade de São Paulo, que além de ter sido a pioneira, foi a cidade onde este conceito mais se proliferou. O forte mercado imobiliário, local, aliado à baixa oferta hoteleira da cidade, contribuiu para o forte desenvolvimento dos *apart-hotéis* em São Paulo.

Contribuíram, também, para expansão desse tipo de empreendimento, a legislação Municipal no que tange ao uso do solo, e outras, para as edificações residenciais que, por serem menos rígidas, favoreceram a construção e implantação de *flats*, em oposição à construção de hotéis, que eram submetidos às exigências de edificações comerciais.

No caso do Rio de Janeiro, a expansão foi contida devido à legislação local, que condiciona a definição de unidade residencial do flat à dimensão mínima de 60

m², e à disponibilidade de uma vaga na garagem por unidade. Em São Paulo, a dimensão mínima permitida é de 13 m² (PROSERPIO, 2003).

A rede Accor foi uma das primeiras a iniciar o sistema de operação de *flat* ou *apart-hotel* (termo utilizado nesse período), com a marca Pathernon, em 1987.

No início do Governo Collor, em 1990, o BNDES começou a oferecer uma linha de crédito especial para a construção de hotéis. Apesar de apresentar condições em termos de prazos e taxas de juros desfavoráveis em relação às fontes de financiamento de hotéis no exterior, muitas propriedades hoteleiras foram financiadas pelo BNDES.

A estabilidade econômica do país e a sua conseqüência sobre a *performance* dos hotéis geraram um grande interesse dos investidores institucionais, principalmente dos Fundos de Pensão e de outros investidores, atraídos pela possibilidade de bons retornos sobre o capital aplicado na construção de novos hotéis. Dezenas de propriedades, com milhares de apartamentos, foram construídas com investimentos diretos, através da venda de *flat's* ou por meio de financiamentos do BNDES. Com a implantação do Plano Real, a indústria de hospedagem foi ainda mais beneficiada.

O final da década de 90 marcou a hotelaria brasileira como um dos períodos de maior expansão da sua oferta. Vários hotéis de luxo foram inaugurados em São Paulo, como: Meliá, Inter-Continental, Renaissance e Sofitel, em Belo Horizonte o Ouro Minas, em Porto Alegre o Sheraton, em Pernambuco o Blue Tree Cabo de Santo Agostinho e SummerVille e em um novo destino turístico na Bahia, o Costa do Sauípe Resort, com cinco hotéis de luxo. Na cidade do Rio de Janeiro, que tinha uma grande oferta de hotéis, foram feitas reformas de importantes propriedades como: Copacabana Palace, Le Méridien e o Sofitel Rio Palace. Em abril de 2001, foi inaugurado o Marriott Copacabana, o primeiro hotel de luxo construído no Rio de Janeiro desde a década de 70.

Rodrigues (2002, p. 2) ressalta que:

Além das fontes de capital internas, a indústria hoteleira brasileira atraiu recentemente a atenção do capital estrangeiro, que começou a investir em hotéis no Brasil, primeiramente através das próprias cadeias hoteleiras. Exemplos destes investimentos incluem: a compra da rede Caesar Park pelo grupo mexicano Posadas; a construção do Grand Hyatt em São Paulo, com investimento da

própria Hyatt e do grupo argentino Libermann; o Marriott Copacabana com investimento total da Marriott International; o novo Hilton em São Paulo que foi construído pela Hilton International; e o Grupo Pestana de Portugal que adquiriu quatro hotéis em Salvador, Rio de Janeiro, Angra dos Reis e Natal.

Neste mesmo período surge um novo mecanismo para financiamento da construção de hotéis é o Fundo Imobiliário. Os fundos de investimento imobiliário estão crescendo no Brasil. Dados da CVM (Comissão de Valores Mobiliários) mostram que atualmente há 60 fundos de investimento imobiliário no país com um patrimônio líquido de R\$1,6 bilhões. Três hotéis já foram desenvolvidos através de Fundo Imobiliário, o Caesar Park Vila Olímpia em São Paulo, o Sheraton Porto Alegre e o Novotel em Porto Alegre. No momento, existem vários hotéis e projetos de hotéis sendo analisados para possíveis montagens de Fundos Imobiliários.

Em consequência do crescimento desordenado, ausência de pesquisas de mercado para esse segmento e inúmeros problemas legais houve, nos últimos anos, a saturação em algumas regiões, notadamente São Paulo e Rio de Janeiro.

De acordo com Beni (2003, p. 176):

[...] o mercado de *flat* inflou de tal maneira que as próprias cadeias hoteleiras viram-se na contingência, em determinadas situações de localização geográfica, de serem concorrente de si mesmas. [...] com a avidez das incorporadoras e irresponsabilidade de algumas administradoras. Hoje, com o mercado saturado, as incorporadoras defendem-se afirmando que “compra quem quer”, não obstante a propaganda enganosa de fácil rentabilidade. Quanto às administradoras hoteleiras, a compulsiva e gananciosa ocupação de espaço por suas bandeiras colocou no final de linha de importância o investidor, ou seja, aquele que bancou o negócio.

Paralelamente à saturação do mercado tem-se o impasse gerado entre hotéis e *flats* no campo construtivo, pela facilidade de edificação no conceito de *flats*, com menos exigências quanto a área, aspectos de segurança, tarifas públicas e fiscais; no campo competitivo; legal; financeiro e outros que motivaram os órgãos e autoridades a buscar a equidade e legislar a respeito, com manifestações pelo governo federal, estadual e municipal, além dos órgãos de classe, como a ABIH, a criação da Associação de Proprietários de *Flats* (APFLATS), do Fórum de Operadoras Hoteleiras Brasileiras (FOHB), o CFC, com as primeiras iniciativas em criar mecanismos de informação consistente aos usuários, sejam eles financiadores, investidores ou administradores.

Mesmo com as dificuldades atuais, a perspectiva é de que o mercado de turismo cresça e, conseqüentemente, cresçam os meios de hospedagem. O mercado nacional de hotelaria e turismo, segundo Lunkes (2004, p. 23) é

responsável por 3,5% do PIB, com faturamento anual de R\$ 53 milhões e potencial para R\$ 221 bilhões nos próximos dez anos.

3.3 Mercado de hospedagem

Para o segmento de hospedagem não há nenhum dado oficial atualizado sobre o total de hotéis e *flats* no Brasil. No entanto, algumas empresas têm se esforçado para desenvolver pesquisa que permita conhecer esse número, assim como o desempenho desse mercado.

A evolução de hotéis e *flats*, no Brasil, permitiu chegar a 2003, com 104.312 UH's ou quartos oferecidos ao mercado e 798 empreendimentos entre Hotéis (H) e Flats (F) como meio de hospedagem, e que pode ser constatada na tabela a seguir, referente à última pesquisa realizada por Amazonas e Goldner (2004), na qual se pode verificar a representatividade de São Paulo nesse segmento, que participa com 41,11% do total nacional de quartos disponibilizados ao mercado e 37,97% do total de Hotéis e *Flats*.

A tabela 1 apresenta o *ranking* por Estado do número de UH's oferecidos ao mercado, o número de empreendimentos, incluindo Hotéis e *Flats* (H/F), a representatividade do número de UH's com relação ao total de UH's (% de UH's) e a representatividade do número de empreendimentos (% H/F) com relação ao total.

TABELA 1 Número de UH's por Estado

| Estado | UH's | Empreendimentos (H/F) | % UH's | % Empreendimentos |
|---------------------|----------------|-----------------------|----------------|-------------------|
| São Paulo | 42.886 | 303 | 41,11% | 37,97% |
| Rio de Janeiro | 10.454 | 75 | 10,02% | 9,40% |
| Paraná | 7.003 | 68 | 6,71% | 8,52% |
| Rio Grande do Sul | 6.876 | 61 | 6,59% | 7,64% |
| Bahia | 6.685 | 38 | 6,41% | 4,76% |
| Minas Gerais | 6.072 | 58 | 5,82% | 7,27% |
| Santa Catarina | 4.778 | 44 | 4,58% | 5,51% |
| Ceará | 4.343 | 34 | 4,16% | 4,26% |
| Pernambuco | 3.425 | 23 | 3,28% | 2,88% |
| Distrito Federal | 3.131 | 14 | 3,00% | 1,75% |
| Goiás | 1.700 | 15 | 1,63% | 1,88% |
| Espirito Santo | 1.274 | 14 | 1,22% | 1,75% |
| Alagoas | 1.235 | 11 | 1,18% | 1,38% |
| Amazonas | 1.138 | 9 | 1,09% | 1,13% |
| Maranhão | 770 | 8 | 0,74% | 1,00% |
| Pará | 469 | 2 | 0,45% | 0,25% |
| Rio Grande do Norte | 468 | 5 | 0,45% | 0,63% |
| Piauí | 357 | 5 | 0,34% | 0,63% |
| Mato Grosso | 334 | 3 | 0,32% | 0,38% |
| Paraíba | 312 | 2 | 0,30% | 0,25% |
| Mato Grosso do Sul | 307 | 3 | 0,29% | 0,38% |
| Acre | 180 | 2 | 0,17% | 0,25% |
| Rondônia | 115 | 1 | 0,11% | 0,13% |
| TOTAL | 104.312 | 798 | 100,00% | 100,00% |

Fonte: A autora. Baseado em Amazonas e Goldner (2004).

A tabela 2 mostra o *ranking* das administradoras hoteleiras por número de quartos (UH's) e número de empreendimentos. Observa-se que as dez primeiras colocadas, detêm o universo de 47,79% do mercado, demonstrando o predomínio das grandes administradoras sobre os empreendimentos individuais e independentes. A partir da classificação 51, têm-se as 75 demais administradoras agrupadas, todas elas com menos de 0,5% de participação no número total de apartamentos.

TABELA 2 Ranking das administradoras por nº. de UH's

| Classificação | Rede | UH's | Empreendimentos | Participação |
|---------------|---------------------|----------------|-----------------|----------------|
| 1 | Accor | 17.725 | 122 | 16,99% |
| 2 | Sol Meliá | 6.353 | 27 | 6,09% |
| 3 | Atlântica | 6.102 | 43 | 5,85% |
| 4 | Blue Tree | 5.235 | 22 | 5,02% |
| 5 | Othon | 3.141 | 26 | 3,01% |
| 6 | InterContinental | 3.009 | 10 | 2,88% |
| 7 | Nacional Inn | 2.286 | 18 | 2,19% |
| 8 | Transamérica Flats | 2.105 | 17 | 2,02% |
| 9 | Golden Tulip | 1.963 | 15 | 1,88% |
| 10 | Tropical | 1.935 | 9 | 1,86% |
| 11 | Bristol Hotelaria | 1.918 | 16 | 1,84% |
| 12 | Pousadas | 1.751 | 9 | 1,68% |
| 13 | Bourbon | 1.673 | 9 | 1,60% |
| 14 | Windsor | 1.410 | 6 | 1,35% |
| 15 | Hilton | 1.226 | 3 | 1,18% |
| 16 | Marriott | 1.179 | 4 | 1,13% |
| 17 | Estaplaza | 1.142 | 9 | 1,09% |
| 18 | Rede Bristol | 1.097 | 17 | 1,05% |
| 19 | Pestana | 1.063 | 5 | 1,02% |
| 20 | Deville | 1.060 | 7 | 1,02% |
| 21 | Starwood | 1.025 | 3 | 0,98% |
| 22 | Intercity | 928 | 9 | 0,89% |
| 23 | Luxor | 913 | 7 | 0,88% |
| 24 | Club Med | 904 | 3 | 0,87% |
| 25 | Sagres | 891 | 6 | 0,85% |
| 26 | Plaza | 889 | 6 | 0,85% |
| 27 | Riema | 846 | 20 | 0,81% |
| 28 | Promenade | 826 | 12 | 0,79% |
| 29 | Rio Quente Resorts | 824 | 6 | 0,79% |
| 30 | Eldorado | 790 | 6 | 0,76% |
| 31 | Best Western | 789 | 9 | 0,76% |
| 32 | Transamérica Hotéis | 770 | 2 | 0,74% |
| 33 | Plaza Inn | 736 | 9 | 0,71% |
| 34 | Slaviero | 717 | 8 | 0,69% |
| 35 | Carlton Hotéis | 711 | 8 | 0,68% |
| 36 | Hotelaria Ary | 666 | 3 | 0,64% |
| 37 | Pontes | 640 | 3 | 0,61% |
| 38 | Suarez | 636 | 8 | 0,61% |
| 39 | Master | 632 | 7 | 0,61% |
| 40 | Vila Rica | 622 | 5 | 0,60% |
| 41 | Hotelaria Brasil | 619 | 7 | 0,59% |
| 42 | Mirador | 612 | 5 | 0,59% |
| 43 | Bittar | 585 | 5 | 0,56% |
| 44 | Royal Palm | 547 | 3 | 0,52% |
| 45 | Lucsim | 543 | 2 | 0,52% |
| 46 | Ritz | 528 | 5 | 0,51% |
| 47 | Vila Galé | 524 | 2 | 0,50% |
| 48 | Hotéis Pernambuco | 521 | 3 | 0,50% |
| 49 | Pires | 521 | 5 | 0,50% |
| 50 | Continental | 515 | 3 | 0,49% |
| 51 | Demais 75 redes | 19.669 | 224 | 18,86% |
| TOTAL | | 104.312 | 798 | 100,00% |

Fonte: A autora. Baseado em Amazonas e Goldner (2004).

A expansão das redes internacionais e nacionais, no Brasil, promoveu o aumento da competição, o que estimulou a reorganização do setor com aporte de recursos em modernização e profissionalização, atraindo investimento de fundos de pensão, de empresas, pessoas físicas, que têm como meta obter o melhor resultado de sua aplicação. Esse tipo de investimento é semelhante aos do setor imobiliário.

A nova fase de expansão do mercado brasileiro requer maior responsabilidade na aplicação de recursos dos investidores e o aprimoramento das informações em todos os campos e, no que tange à contabilidade, um processo de evidenciação eficaz e eficiente das informações contábil-financeiras aos financiadores e investidores, os quais, por terem vivido algumas experiências negativas, tornaram-se mais exigentes, precavidos e seletivos.

Os investidores passam a ter a necessidade de uma empresa especializada em gestão de negócios que, sob a ótica contábil, visa tratar da negociação com empresas de administração hoteleira, do estudo de viabilidade econômica, avaliação de resultados e projeções financeiras, o que faz surgirem as empresas de *asset management*, para intermediar a relação entre as administradoras hoteleiras e seus investidores, objeto de pesquisa de campo apresentada no capítulo seguinte.

Segundo Marino Neto (2004, p. 1)

A atividade de *asset management* hoteleiro ainda é bastante desconhecida no mundo de maneira geral. A primeira vez que se tem notícia da expressão ter sido empregada foi em 1987 no *Journal for Property Management*, embora Stephen Brenner, um grande consultor hoteleiro norte-americano, já registrasse trabalhos com esse escopo durante a década de setenta.

Para Hughes (2002, p. 2):

The role of asset managers is to obtain for their customers a superior return on their capital, through investing this capital in global securities markets on their client's behalf. "Superior return means adding value in the following ways:

- *Making better investment decisions than their clients could, due to their research capacity and investment skill;*
- *Providing a level of investment diversification through the pooling of funds that their clients could not achieve.*

- *Using their breadth of knowledge and experience to fulfill the investment objectives of the fund, and providing an acceptable pension for their client.*¹⁰

Na visão de Raleigh e Roginsky (1999, p. 92): *asset management is the managing of an investment to meet the specific needs and objectives of particular ownership/investor group.*¹¹

Com a conceituação desses autores, conclui-se que *asset management* é a atividade de monitoramento do investimento, quanto à *performance* financeira, atendendo às necessidades específicas de cada investidor ou grupo de investidores, com o objetivo de obter o melhor retorno sobre o capital investido e agregar valor ao capital.

As áreas de responsabilidade de *asset management* são descritas a seguir, citadas por Raleigh e Roginsky (1999, p. 104):

- *Investor reporting*
- *Acquisition due diligence*
- *Sales/disposition and/or hotel refinancing*
- *Loan performance monitoring and compliance*
- *Management contract negotiations and ongoing contract administration*
- *Monitoring financial reporting*
- *Strategic planning and development of annual business plans*
- *Sales and marketing program performance*
- *Human resources management*
- *Capital program planning and analysis*

¹⁰ O papel do *asset management* é obter para seus clientes o melhor retorno sobre o capital, investindo-o em um mercado global e seguro. Melhor retorno significa agregar valor, de variadas formas: tomando decisões de investimentos melhores do que aquelas que os seus clientes fariam; devido a sua capacidade de pesquisa e habilidade em investimento; fornecendo um nível de diversificação de investimento, através de consórcios de fundos que seus clientes não poderiam conseguir; usando seu vasto conhecimento e experiência para cumprir os objetivos de investimento do fundo, e fornecendo um retorno aceitável para seu cliente. (Tradução livre).

¹¹ *Asset management* é o gerenciamento de um investimento para atender às necessidades e objetivos específicos de um(a) determinada(o) propriedade/grupo de investidores. (Tradução livre).

- *Real estate tax administration*
- *Franchise and/or license compliance*
- *Reviewing licenses and permits*
- *Miscellaneous contract administration responsibilities.*

Diante do exposto, as empresas de *asset management* têm a responsabilidade de representar os proprietários e investidores hoteleiros, devendo fazer o melhor uso das informações contábeis, para evidenciar, adequadamente, a situação patrimonial aos seus clientes, no que tange à análise das demonstrações financeiras, monitoramento da *performance* financeira e posicionamento de mercado, análise do retorno do investimento, projeções de fluxo de caixa da propriedade, revisão das licenças e contratos, para que seus clientes possam sentir-se seguros e tomar a melhor decisão quanto ao investimento.

3.4 Evidenciação nos meios de hospedagem

O Decreto 84.910 (BRASIL, 1980) em seu artigo 12 define algumas obrigações para as empresas registradas na EMBRATUR, entre elas: “prestar informações e apresentar estatísticas, relatórios, balanços, demonstrações financeiras e outros documentos inerentes ao exercício de sua atividade e dos estabelecimentos que explorem ou administrem, no prazo e na forma determinadas pela EMBRATUR”.

Mesmo com a obrigatoriedade de prestar informações à EMBRATUR, houve pouca evolução quanto a divulgação de informações e dados contábeis e financeiros, limitando-se a alguns dados estatísticos.

A partir da promulgação da resolução 956/03 do CFC, que aprovou a NBC T 10.6, denominada – Entidades Hoteleiras, espera-se que haja padronização nos critérios e procedimentos adotados pelas administradoras hoteleiras, responsáveis pela elaboração das Demonstrações contábeis nos meios de hospedagem, e que se verifique o cumprimento das técnicas contábeis, como também a harmonização de procedimentos entre as diversas administradoras hoteleiras, o que geraria melhores

parâmetros para análise comparativa, maior clareza e transparência, oferecendo subsídio ao processo decisório.

Os principais aspectos tratados na NBC T 10 são:

10.6.1.4 – Aplicam-se às entidades hoteleiras os Princípios Fundamentais de Contabilidade, bem como as Normas Brasileiras de Contabilidade e suas Interpretações Técnicas e Comunicados Técnicos, editados pelo Conselho Federal de Contabilidade.

10.6.2.1 – O registro dos atos e fatos administrativos nas entidades hoteleiras deve ser mantido com base em plano de contas específico, que contemple as receitas e os custos e despesas por tipo de serviço ou por unidade operacional, levando-se em consideração a relevância da informação.

10.6.4.1 – As demonstrações contábeis elaboradas pelas entidades hoteleiras são determinadas pela NBC T 3 – Conceito, Conteúdo, Estrutura e Nomenclatura das Demonstrações Contábeis, e sua divulgação, pela NBC T 6 – Da Divulgação das Demonstrações Contábeis.

Ao citar, no item 10.6.2.1, o plano de contas específico, o CFC recomenda a adoção de um sistema uniforme de contabilidade.

Recentemente, 30 de março de 2005, foi publicado o Decreto número 5.406 (BRASIL, 2005) que regulamenta o cadastro obrigatório para fins de fiscalização das sociedades que prestam serviços turísticos remunerados, obrigando ao cadastramento no Ministério do Turismo os meios de hospedagem que comercializam as UH's por período de permanência inferior a trinta dias.

O Ministério do Turismo especificará em norma própria os procedimentos e os requisitos a serem cumpridos para a solicitação de cadastramento, bem como exercerá a fiscalização das atividades prestadoras de serviços turísticos, verificando o cumprimento do estabelecido na legislação.

Caso as normas que venham a ser expedidas pelo Ministério do Turismo remetam ao já estabelecido no Decreto 84.910/80 quanto à obrigatoriedade de prestar informações contábeis, haverá um avanço na prestação de contas dos meios de hospedagem.

Contribuirá, também, para esse progresso as exigências do Novo Código Civil que, segundo Lunkes (2004, p. 33), “vão fazer com que muitos hotéis constituídos sob a forma de sociedade limitada passem à forma de sociedade

anônima de capital fechado”, sujeitando-se às obrigações das sociedades anônimas.

Além das poucas publicações acerca das informações contábeis, há a dificuldade em termos de comparação, por não haver padronização. É possível citar duas formas divergentes adotadas atualmente pelas administradoras hoteleiras para o registro contábil dos empreendimentos por elas explorados.

No relatório publicado pela HIA em 2004, em sua análise dos resultados, tem-se uma estrutura de apresentação de Demonstração de Resultado para hotéis e uma outra para *flat*, denominada *pool*, que, embora tenham características distintas em sua configuração jurídica, o fato de estarem competindo no mercado de hospedagem, requer alguma forma de comparabilidade e acompanhamento do desempenho econômico-financeiro.

Demonstração de resultado dos hotéis HIA (2004, p. 16) adaptada.

Receitas operacionais

Apartamentos
Alimentos
Bebidas
Outras receitas de A & B
Telecomunicações
Outros deptos. operacionais
Aluguéis e outras receitas (líq.)

Receita bruta

(-) Impostos

Receita Líquida

Custos e despesas departamentais

Apartamentos
Alimentos e Bebidas
Telecomunicações
Outros deptos. operacionais
Total
Resultado departamental bruto

Despesas operacionais não distribuídas

Administração

Marketing
Energia
Manutenção
Total

Resultado operacional bruto

Demonstração de resultado do *Pool HIA* (2004, p. 18) adaptada.

Receitas operacionais

Apartamentos
Café da manhã
Aluguel de salões
Telecomunicações
Diversas

Receita bruta

(-) Impostos

Receita Líquida

Despesas

Taxa de condomínio
Repasse de salários e encargos
Repasse de café da manhã
Contratos com terceiros
Comissões de vendas
Despesas de comercialização
Energia e IPTU
Outras despesas
Melhorias
Taxa de administração
Total das despesas
Capital de giro

Retorno aos investidores

A estrutura para hotéis obedece ao estabelecido no *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry (USALI)*, editado pela primeira vez em 1921 pela

Associação de Contadores de Nova York, atualmente na sua 9ª. edição, publicada pelo (*EDUCATIONAL INSTITUTE OF THE AMERICAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION*,1996), que dita as normas, critérios e procedimentos para a apresentação das demonstrações contábeis para os meios hospedagem, visando à manutenção dos padrões uniformes que permitam a comparabilidade.

O *USAL* apresenta um plano de contas padrão. Trata-se de um manual de instruções para preparar as demonstrações financeiras, contábeis e gerenciais, facilitando a análise dos dados e sua comparação com outros hotéis.

Sob o ponto de vista de Lamelas e Teixeira (1981, p. 13), o *USALI* representa:

[...] o primeiro esforço organizado na hotelaria, no sentido de uma uniformização universal de um sistema de contabilidade hoteleira virada para a gestão deste negócio. Tal sistema já está a ter uma aceitação na Europa, mesmo fora das cadeias americanas, ao ponto de levar dignos representantes da escola de Lausane (Suíça) a afirmar que os sistemas praticados na Europa tendem a desaparecer.

Ainda de acordo com Lamelas e Teixeira (1981, p. 14), o *USALI* apresenta as vantagens descritas, resumidamente, a seguir:

- a) a uniformização de critérios e métodos de classificação;
- b) a possibilidade de fazer comparações entre os vários hotéis que seguem os mesmos métodos;
- c) a facilidade de adoção do sistema, quer pela grande, quer pela pequena empresa;
- d) a adoção do plano facilita e pressupõe a gestão orçamentária, a conseqüente descentralização, delegação de autoridade e responsabilidade pelos departamentos, permitindo uma direção participativa e por objetivos.

O *USALI* está segmentado em cinco partes, assim constituídas:

- I. *Financial Statements* (Relatórios Financeiros), que contemplam, entre outros, as seguintes demonstrações financeiras:

- *Balance Sheet* (Balanço Patrimonial);
 - *Statement of Income* (Demonstração do Resultado);
 - *Statement of Owner's Equity* (Demonstração das Mutações do Patrimônio Líquido);
 - *Statement of Cash Flows* (Demonstração de Fluxos de Caixa);
 - *Notes to the Financial Statements* (Notas das Demonstrações Financeiras);
 - *Departmental Statements* (Demonstrações Departamentais);
 - *Statement for Gaming Operations* (Demonstração para Operações de Jogos);
 - *Statement for Properties Operated by a Management Company* (Demonstração para Estabelecimentos Operados por Administradoras).
- II. *Financial Analysis* (Análises Financeiras)
- *Financial Statement Formats* (Formatos das Demonstrações Financeiras);
 - *Ratio Analyses and Statistics* (Análise de Índices e Estatísticas);
 - *Break-even Analysis* (Análise do Ponto de Equilíbrio);
 - *Operations Budgeting and Budgetary Control* (Orçamento Operacional e Controle Orçamentário);
 - *Guidelines for Allocating Expenses to Operated Departments - Responsibility Accounting* (Diretrizes para Alocar Despesas nos Departamentos Operacionais - Responsabilidade Contábil).
- III. *Recording Financial Information* (Como Registrar Informações Financeiras)
- *Sample Chart of Accounts* (Modelo de Plano de Contas);

- *Simplified Bookkeeping for Limited Service Properties (Modelo Simplificado para Pequenas Propriedades).*

- IV. *Expense Dictionary (Dicionário de Despesas).*

- V. *Sample Set of Uniform System Statements (Conjunto de Modelos de Demonstrações de acordo com o Sistema Uniforme)*

O *USALI* sugere uma gama de informações que permitem uma evidenciação adequada às exigências dos órgãos normatizadores. No entanto, no Brasil, tais padrões têm sido adotados, principalmente, pelas administradoras internacionais e, ainda assim, como se verifica ao analisar-se o modelo apresentado pela HIA para hotel e Pool hoteleiro, faz-se necessário adequar a demonstração do Pool aos moldes do hotel, para que haja comparabilidade, uma vez que eles competem na oferta de serviços e captação de recursos no mesmo mercado, principalmente após a promulgação do Decreto 5.406 do Ministério do Turismo, o qual equipara os dois meios de hospedagem, submetendo-os às mesmas normas, para efeitos de fiscalização.

4 PESQUISA DE CAMPO

Esse capítulo, objetiva, descrever os procedimentos metodológicos e etapas percorridas para o desenvolvimento da pesquisa de campo e análise dos dados obtidos.

4.1 Universo e amostra da pesquisa

Geralmente, as pesquisas contemplam um universo de elementos que torna impossível considerá-los em sua totalidade. Por isso, são utilizadas amostras.

Para Silva (2003, p. 75):

O universo de pesquisa ou população é definido como conjunto de seres animados ou inanimados que apresentam, pelo menos, uma característica em comum e a amostra é porção ou parcela, convenientemente selecionada do universo (população); é um subconjunto do universo.

O levantamento do número de meios de hospedagem efetuado por Amazonas e Goldner, apresentado na tabela 1, no capítulo 3 desse trabalho, aponta a importância de São Paulo como geradora de negócios no segmento de hospedagem. No entanto, mesmo com São Paulo na liderança, esse estado não dispõe de informações quanto ao número e dados das empresas de *asset management*, o que traz como limitação a identificação do universo dessas empresas.

Enquanto em outros países, nos quais também o *asset management* é recente, como, Estados Unidos, os profissionais dessas empresas são associados na *Hospitality Asset Managers Association (HAMA)*, que conta com mais de 90 profissionais e 60 empresas participantes, visando promover os serviços de *asset management* em bases éticas, no Brasil há dificuldades de identificar as empresas,

principalmente por se tratar de segmento que tem sido absorvido pelas empresas de consultoria hoteleira que já existiam e atuavam com foco em outras atividades.

Com essa limitação, a pesquisa de campo partiu do universo das empresas de *asset management* sediadas na Grande São Paulo, identificadas por meio de pesquisas em *sites* da *Internet* especializados em consultoria hoteleira, e solicitação de indicação de profissionais do segmento, especialmente contadores, advogados e administradores, no período de maio a julho de 2004.

Nessa etapa, foram identificadas sete empresas, listadas, abaixo, em ordem alfabética:

Asmussen & Associados Consultoria de Negócios Hoteleiros

Estrada Fernando Nobre 1897 – CEP: - 06705-490

Cotia - SP – Tel.: (11) 4612 0055

<<http://www.asmussenassociados.com.br>>

Boucinhas & Campos Soteconti Auditores Independentes

Avenida Maria Coelho Aguiar, 215 – Bloco A 6º andar CEP: 05804-900

Centro Empresarial – São Paulo – SP – Tel.: 5509 8100

<<http://www.boucinhasconti.com.br>>

BSH International

Avenida Brigadeiro Faria Lima, 1571, 14º andar - CEP: 01452-001

São Paulo – SP - Tel.:(11) 3813-6188

<<http://www.bsh.com.br>>

HIA-Hotel Investment Advisors

Rua Joaquim Floriano, 72 - Cj. 97 – CEP: 04534-000

São Paulo - SP - Tel.: (11) 3071-0747

<<http://www.hia.com.br>>

HVS International

Avenida Brig. Faria Lima 1912 cj. 7F – CEP: 01452-001

São Paulo – SP – Tel.:(11) 3093-2743

<<http://www.hvsinternational.com>>

LUB Assessoria

Rua Michigan, 408 - Cid. Monções – CEP: 04566-000

São Paulo - SP – Tel.: (11) 5093-4750

<<http://www.lub.com.br>>

MBC Consultoria Hoteleira

Avenida Faria Lima, 1903 - 10º andar - Jd. Paulistano – CEP: 01452-001

São Paulo – SP – Tel.: (11) = 3034 0488

<<http://www.mbcconsultoria.com.br>>

Das empresas identificadas, todas foram contatadas por telefone para certificação de desenvolvimento de atividade de *asset management* e interesse em participar da pesquisa. Não houve necessidade de estratificar a amostra pelo universo limitado de integrantes.

A empresa Boucinhas & Campos + Soteconti, embora constasse no *site*, o serviço gestão de negócios não está disponível, o que justifica sua exclusão.

Após obter os dados das empresas e confirmação do interesse de participar em responder ao questionário, passou-se para etapa de coletas de dados transcritos na próxima seção.

4.2 Coleta e análise dos dados

Para colher as informações junto às empresas de *asset management*, utilizou-se de questionários.

O questionário, inicialmente composto de 09 questões, enumeradas de 1 a 9, estruturadas com base no referencial teórico e conhecimento prévio do mercado, com vistas a obter subsídios para formulação de um modelo de prestação de contas, foi submetido ao pré-teste, em 17/12/2004, para validação desse instrumento. Apreciado por dois profissionais da área, um consultor hoteleiro, que atua como *asset manager*, participante da pesquisa, e outro, um professor universitário de turismo e hotelaria, cujas sugestões e recomendações foram incorporadas ao questionário definitivo, com o intuito de atingir o objetivo e ter o melhor resultado, expandindo de 9 para 12 questões.

Foi elaborado o questionário definitivo e encaminhado aos responsáveis das empresas, com uma carta explicativa (APÊNDICE - A), precedido de contato telefônico, para orientá-los quanto ao retorno das respostas.

Dos seis questionários enviados por meio eletrônico, foram respondidos cinco, representando 83,33% das empresas pesquisadas.

4.3 Avaliação dos resultados alcançados

O questionário aplicado contempla as 12 questões (APÊNDICE - B) com as especificações dos objetivos para cada pergunta e respostas detalhadas abaixo.

Questão número 1: Desde quando a sua empresa atua com *asset management*?

A primeira questão objetiva obter o tempo de atuação dessas empresas e, indiretamente, o processo de reconhecimento desse segmento, à medida que novas empresas foram constituídas.

O quadro 3 contempla o ano em que as empresas, as cinco que responderam ao questionário, começaram a desenvolver as atividades de *asset management*. Constata-se que é um segmento de mercado novo e que merece uma atenção especial no que tange ao seu desenvolvimento em termos de transparência na divulgação das informações exigidas junto às administradoras hoteleiras.

| Empresa | Ano |
|---------------------------------|------------|
| BSH International | 2001 |
| HIA - Hotel Investment Advisors | 2001 |
| HVS International | 2002 |
| LUB Assessoria | 2004 |
| MCB Consultoria hoteleira | 2004 |

QUADRO 3 Início de atividades de *asset management*

Fonte: A autora.

Questão número 2: Qual a definição que a empresa utiliza *para asset management*?

A questão elaborada com o objetivo de obter o conceito aplicado pelas empresas.

Na opinião de Richardson (1999, p. 90):

A pesquisa qualitativa pode ser caracterizada como a tentativa de uma compreensão detalhada dos significados e características situacionais apresentadas pelos entrevistados, em lugar de produção de medidas quantitativas de características ou comportamento.

Para reduzir o viés de validade e confiabilidade da pesquisa qualitativa aplicou-se a técnica do Discurso do Sujeito Coletivo (DSC) que consiste na inter-relação entre idéias centrais e expressões-chave do discurso em pesquisa qualitativa (LEFÉVRE, 2003).

De acordo com Lefrèvre (2003, p. 25), “a idéia central é uma descrição (a mais sucinta e objetiva possível) do sentido do discurso, sendo que um discurso pode ter mais de uma idéia central”.

“As expressões-chave são segmentos de discursos que remetem à idéia central e a corporificam”, (LEFRÈVRE, 2003, p. 26).

Para se chegar a um conceito comum de DSC entre os pesquisados, atendeu-se às etapas:

- a) reunião dos conceitos aplicados pelas empresas de *asset management*;
- b) extração das idéias centrais;
- c) extração das expressões-chave;
- d) conceituação.

O uso do DSC permitiu a elaboração do quadro 4 para, em seguida, definir o conceito utilizado para *asset management* com base no DSC.

| Respostas | Idéias centrais | Expressões-chave |
|---|---|--|
| Empresa de consultoria que age em nome do proprietário cuidando do relacionamento diário com o operador, negociando e acompanhando os resultados orçamentários, gerenciando os reinvestimentos, assegurando-se de que os contratos e compromissos comerciais e financeiros estão sendo cumpridos, além de criar canal de saída para o proprietário. | Age em nome dos proprietários, cuida do relacionamento diário, acompanha os resultados orçamentários, gerencia os reinvestimentos, assegura-se do cumprimento dos contratos e compromissos comerciais e financeiros e cria um canal de saída. | Age , cuida do relacionamento , acompanha os resultados orçamentários, gerencia reinvestimentos, assegura-se do cumprimento dos contratos e compromissos e cria um canal de saída. |
| Serviço de assistir o dono de um hotel em atingir os seus objetivos no investimento. É um agente ou representante do proprietário, que garante o hotel seja adquirido por um preço razoável; é administrado de forma eficiente e que no final seja vendido por um preço apropriado e num tempo razoável. | Assistir o dono a atingir os objetivos no investimento, agente ou representante do proprietário, garantir a compra, manutenção e venda ao preço apropriado e num tempo razoável. | Assistir a atingir os objetivos, agente ou representante do proprietário, garantir a compra, manutenção e venda ao preço apropriado e num tempo razoável. |
| Não fazemos esta tradução para o português, pois não existe terminologia adequada. | Não fazemos esta tradução para o português, pois não existe terminologia adequada. | |
| Pessoa física e/ou jurídica de confiança dos investidores e que seja profissional qualificado no ramo de atividade focado e que tenha bom diálogo com os administradores do empreendimento. | Da confiança dos investidores; profissional qualificado no ramo que tenha bom diálogo com os administradores. | Confiança, qualificação no ramo, bom diálogo com os administradores. |
| Defensor dos ausentes. | Defensor dos ausentes. | Defensor. |

QUADRO 4 DSC do conceito de *asset management*

Fonte: A autora.

Com o uso do DSC chegou-se ao conceito de *Asset management* empregado pelas empresas como sendo uma atividade desempenhada por empresa ou pessoa de confiança dos investidores, com conhecimento do mercado, para agir em seu nome e defendê-lo, com o objetivo de cuidar do relacionamento com a administradora hoteleira, acompanhar os resultados, gerenciar os reinvestimentos, assegurar o cumprimento dos contratos e compromissos e garantir a compra, manutenção e venda ao preço apropriado e num tempo razoável.

Questão número 3: Qual a expectativa expressa do investidor ao contratar uma empresa de *asset management*?

Nessa questão, procurou-se identificar o perfil do investidor quanto ao nível de informação exigida, partindo da premissa de que o investidor, ao contratar a empresa para representar seus interesses e otimizar o investimento, é mais exigente com relação às informações e nível de evidenciação, do que aquele que visa reduzir o conflito com a administradora hoteleira e segurança, segurança nessa questão entendida como o menor risco ao transferir a gestão para aquele que conhece e domina o mercado específico.

O resultado da resposta está ilustrado na tabela 3.

TABELA 3 Expectativa do investidor

| Expectativa | |
|---|----------------|
| Representar seus interesses | 33,33% |
| Otimizar o investimento | 44,44% |
| Reduzir o conflito com a administradora hoteleira | 22,22% |
| Segurança | 0,00% |
| TOTAL | 100,00% |

Fonte: A autora.

Em resposta, obteve-se que o investidor opta, ao contratar a empresa, primeiramente com 44,44% para otimizar seus investimentos, confirmando a premissa inicialmente assumida; em segundo plano, para representar seus interesses na ordem de 33,33% e, finalmente, para reduzir o conflito com a administradora, com 22,22%. Não há contratação de empresa de *asset management* por motivos de segurança. Esses dados estão apresentados no gráfico 1.

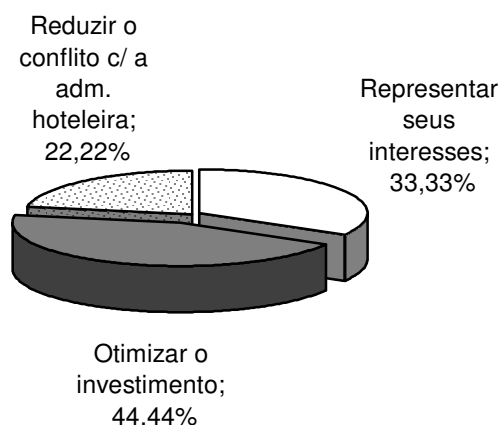


GRÁFICO 1 Expectativa do investidor

Na questão de número 4: Em sua opinião, qual o objetivo do investidor de imóvel com base hoteleira?

Em complemento à questão anterior, essa pretende detectar a necessidade de maior evidenciação, assumindo-se que os proprietários, ao adquirir um imóvel com base hoteleira para moradia quando estiver com mais idade ou por segurança, aqui entendida como lastro estável e o menor risco por não haver perda total do investimento, por o imóvel ser mantido ao menos pelo valor do mercado, são menos exigentes quanto às informações se comparados aos proprietários que buscam rentabilidade e diversificação da carteira.

Obteve-se como respostas o demonstrado na tabela 4.

TABELA 4 Objetivo do investidor

| Objetivo | |
|---------------------------------------|----------------|
| Segurança | 30,00% |
| Rentabilidade | 40,00% |
| Diversificação da carteira | 30,00% |
| Moradia quando estiver com mais idade | 0,00% |
| TOTAL | 100,00% |

Fonte: A autora.

As respostas demonstraram que 40% dos investidores objetivam rentabilidade, equilibradamente em 30% objetivam segurança e diversificação da carteira, e nenhum investidor com planos futuros de moradia, ilustrado graficamente a seguir.

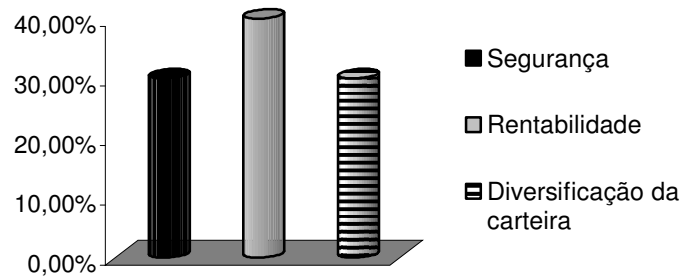


GRÁFICO 2 Objetivo do investidor

O fato de 30% dos investidores objetivarem segurança em seu investimento, causa estranheza e merece atenção especial quanto à preservação do patrimônio e a gestão operacional para garantir parcialmente essa segurança.

De acordo com Lima Jr (1999, p. 6):

A segurança do investimento está apoiada na sua capacidade de manter um desempenho estável no ciclo operacional, o que significa que o imóvel deverá ser operado e administrado com competência, para produzir renda de qualidade e de padrão homogêneo. Esta capacidade é fruto de dois vetores: não só a qualidade intrínseca da base imobiliária que gera renda e faz o lastro do investimento, o empreendedor, que produz o imóvel, e o operador representam figuras chaves para garantir a segurança do investimento, aquele pelo produto e este pela capacidade de explorá-lo de forma mais eficaz e produtiva.

Questão número 5: Indique as empresas de administração hoteleira em sua carteira em termos de quantidades de unidades habitacionais (UH's).

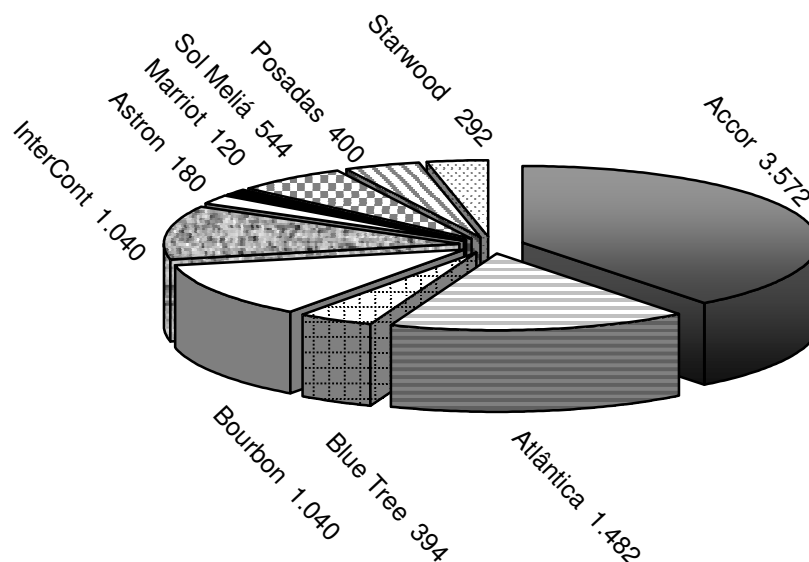
O propósito dessa questão é saber a representatividade da carteira de clientes perante o universo de UH's ofertadas ao mercado. Constata-se que o total de UH's abrangidas pela pesquisa representa 8,69% do total de UH's ofertadas ao mercado brasileiro (104.312 UH's). Esses dados podem ser certificados na tabela 5.

TABELA 5 Representatividade do universo de pesquisa

| Administradora | UH's (1) | Pesquisa | Oferta |
|----------------------------------|----------------|----------------|--------------|
| Accor | 3.572 | 39,41% | 3,42% |
| Atlântica | 1.482 | 16,35% | 1,42% |
| Blue Tree | 394 | 4,35% | 0,38% |
| Bourbon | 1.040 | 11,47% | 1,00% |
| InterContinental Hotels Group | 1.040 | 11,47% | 1,00% |
| Astron (Howard Johnson) | 180 | 1,99% | 0,17% |
| Marriot | 120 | 1,32% | 0,12% |
| Sol Meliá | 544 | 6,00% | 0,52% |
| Posadas | 400 | 4,41% | 0,38% |
| Starwood (Sheraton) | 292 | 3,22% | 0,28% |
| TOTAL | 9.064 | 100,00% | 8,69% |
| UH's ofertadas ao mercado | 104.312 | | |

Fonte: (1) Coleta de dados

O número de UH's total, englobado na pesquisa, é de 9.064, distribuídos entre 10 administradoras, representado no gráfico 3.

**GRÁFICO 3 Número de UH's por administradora**

No universo de UH's representadas pelas empresas de *asset management*, constata-se, no *ranking* das administradoras, que a Administradora Accor aparece como pioneira, com 3.572 UH's do total de 9.064, que correspondem a 39,41%.

O número de UH's intermediadas pelas empresas de *asset management*, se comparado com o número total de UH's da rede, constantes da tabela 2, tem-se, nessa pesquisa a participação das empresas de *asset management* no universo de UH's da cada administradora, como ilustra a tabela 6.

TABELA 6 Participação das empresas de *asset management* no total de UH's das administradoras

| Rede | UH's (1) | Asset Manag (2) | Participação |
|---|----------------------|---------------------|---------------|
| Accor | 17.725 | 3.572 | 20,15% |
| Atlântica | 6.102 | 1.482 | 24,29% |
| Blue Tree | 5.235 | 394 | 7,53% |
| Bourbon | 1.673 | 1.040 | 62,16% |
| InterContinental Hotels Group | 3.009 | 1.040 | 34,56% |
| Astron (Howard Johnson) | 489 | 180 | 36,81% |
| Marriot | 1.179 | 120 | 10,18% |
| Meliá | 6.353 | 544 | 8,56% |
| Posadas | 1.751 | 400 | 22,84% |
| Starwood (Sheraton) | 1.025 | 292 | 28,49% |
| TOTAL | 44.541 | 9.064 | 20,35% |
| UH's ofertadas ao mercado | 104.312 | <u>8,69%</u> | |
| UH's adm. Pesquisadas x ofertadas no mercado | <u>42,70%</u> | | |

Fonte: (1) Tabela 1.

(2) Coleta de dados.

Ao interpretar que as administradoras hoteleiras, em sua prática contábil interna, têm um padrão uniforme de registros, para facilitar a consolidação e integração, e que essas mesmas informações são enviadas para as empresas de *asset management*, a cobertura da pesquisa expande de 8,69% para 42,70%.

Um indicador de crescimento rápido desse tipo de representação dos investidores é que em pouco tempo, menos de cinco anos, as empresas de *asset management* detêm 20,35% das UH's das administradoras que apareceram nessa pesquisa.

Questão número 6: Assinale os relatórios e informações recebidas dessas administradoras hoteleiras para prestação de contas aos investidores.

Essa questão foi dirigida à obtenção do grau de evidenciação das administradoras e sua ordem de importância.

Apresenta-se, na tabela 7, a preponderância do nível percentual de evidenciação, considerando-se o total de informações respondidas como prestadas pelas administradoras.

TABELA 7 Preponderância do nível de evidenciação

| Descrição | TOTAL | % | Classificação |
|--|--------------|----------------|----------------------|
| Balanço patrimonial | 8 | 6,72% | 5º |
| DRE por área ou atividade | 11 | 9,24% | 2º |
| DRE Consolidada | 9 | 7,56% | 4º |
| DOAR e/ou Fluxo de Caixa | 9 | 7,56% | 4º |
| Demonstração do Valor Adicionado - DVA | 0 | 0,00% | |
| Políticas e práticas contábeis | 2 | 1,68% | 10º |
| Comentários sobre o resultado e ações para melhorias | 10 | 8,40% | 3º |
| Relatórios de auditoria | 5 | 4,20% | 7º |
| Projeções de resultado contábil/financeiro | 6 | 5,04% | 6º |
| Índices financeiros | 4 | 3,36% | 8º |
| Contingências | 5 | 4,20% | 7º |
| Planos de investimento, movimentação dos fundos de melhorias (<i>FF&E</i>) | 11 | 9,24% | 2º |
| Certidões negativas, registros e cadastros | 1 | 0,84% | 11º |
| Informações sobre os planos da rede (expansão, pesquisas, etc.) | 3 | 2,52% | 9º |
| Estatísticas e indicadores operacionais: taxa de ocupação, diária média, <i>REVPAR</i> , percentagem de custos, etc. | 12 | 10,08% | 1º |
| Outros recebidos: mencionar | 0 | | |
| Orçamentos anuais | 3 | 2,52% | 9º |
| Plano de Marketing | 4 | 3,36% | 8º |
| Segmentação de demanda | 4 | 3,36% | 8º |
| Relatório diário das operações | 4 | 3,36% | 8º |
| | | | 8º |
| Diária média por segmento de demanda | 4 | 3,36% | |
| Informações da concorrência | 4 | 3,36% | 8º |
| TOTAL | 119 | 100,00% | |

Fonte: A autora.

Para análise do grau de evidenciação praticado pelas administradoras hoteleiras, utilizou-se o número de vezes que cada informação aparece nas respostas, sendo o conjunto de informações correspondente a 100%. Os dados apurados permitem classificar a evidenciação em um grupo ordinal de onze informações evidenciadas, elencadas abaixo:

- a) estatísticas e indicadores operacionais: taxa de ocupação, diária média, *RevPar*¹², percentagem de custos, etc., com 10,08%;
- b) DRE por área ou atividades e planos de investimento, movimentação dos fundos de melhorias (FF&E), com 9,24%;
- c) comentários sobre o resultado e ações para melhorias, com 8,40%.
- d) DRE Consolidada e DOAR e/ou Fluxo de Caixa, com 7,56%;
- e) Balanço patrimonial com 6,72%;
- f) projeções de resultado contábil/financeiro com 5,04%. Nota-se que ao considerar os 2,52% respondidos como orçamentos anuais, a importância desses relatórios passa para a quarta colocação;
- g) relatórios de auditoria e contingências com 4,20%;
- h) índices financeiros, Plano de Marketing, Segmentação de demanda, Relatório diário das operações, Diária média por segmento de demanda e Informações da concorrência, com 3,36%;
- i) informações sobre os planos da rede (expansão, pesquisas, etc.) e orçamentos anuais, com 2,52%;
- j) políticas e práticas contábeis, com 1,68% e
- k) certidões negativas, registros e cadastros, com 0,84%.

A divulgação da Demonstração de Valor Adicionado inexistente ou não é enviada às empresas de *asset management* pelas administradoras hoteleiras. Essa constatação reforça que as administradoras se limitam a prestar, somente, as

¹² *Revenue per Available Room (RevPar)*, significa a receita total de hospedagem dividida pelo número de UH's disponíveis para venda.

informações exigidas pelas empresas de *asset management*, quando essas últimas reconhecem seu valor e as solicitam, ou as exigidas legalmente.

Fato importante a ser observado é o grau de evidenciação das estatísticas e indicadores operacionais, que permite mais facilidade de comparação, justificando a necessidade de padrões e uniformidade dos relatórios e informações.

Para complementar a identificação das práticas de evidenciação das administradoras hoteleiras, foram visitados os *sites* dessas administradoras, e pode-se observar que 60% delas adotam práticas de governança corporativa em seu país de origem, e nenhuma adere a essas práticas no Brasil, ao menos quanto à divulgação pública, o que demonstra um grau de transparência maior no exterior, motivada pela própria exigência do mercado.

Questão número 7: Assinale a sua satisfação em relação às informações recebidas dessas administradoras.

A questão em pauta objetiva avaliar a satisfação quanto à evidenciação das administradoras e obteve como resposta, o demonstrado na tabela 8.

TABELA 8 Grau de satisfação

| | |
|---------------------------------|----------------|
| Muito insatisfeito | 13,33% |
| Insatisfeito | 40,00% |
| Nem satisfeito nem insatisfeito | 20,00% |
| Satisfeito | 13,33% |
| Muito satisfeito | 13,33% |
| TOTAL | 100,00% |

Fonte: A autora.

Esse resultado, ilustrado no gráfico 4, demonstra que as informações podem ser melhoradas para aumentar o nível de satisfação das empresas de *asset management*. Observa-se que, a maioria, está na faixa de muito insatisfeito (13,33%) e insatisfeito (40,00%), totalizando 53,33% e 20,00% nem satisfeito, nem insatisfeito. O grau de satisfeito (13,33%) e muito satisfeito (13,33%), somados, representam, somente, 26,66%.

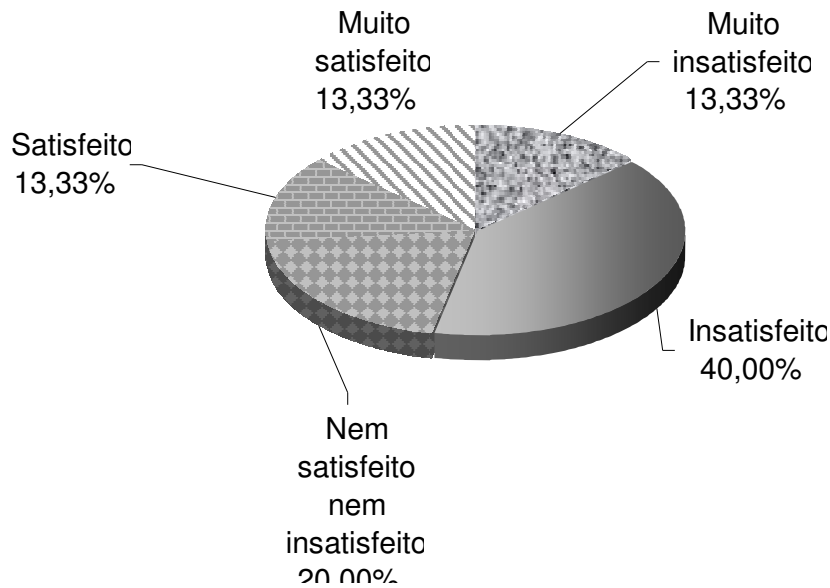


GRÁFICO 4 Grau de satisfação

Questão número 8: Em caso de insatisfação, indique o motivo:

Na questão 8 buscou-se conhecer os motivos de insatisfação, para auxiliar na construção de um modelo que preencha a lacuna existente.

As respostas foram tabuladas de acordo com o número de vezes em que cada uma das alternativas aparece. O resultado está apresentado na tabela 9.

TABELA 9 Motivo de insatisfação

| Descrição | Total | Peso |
|--------------------------------|-----------|----------------|
| Complexidade. Falta de clareza | 5 | 35,71% |
| Inconsistência de dados | 4 | 28,57% |
| Pouca informação (sintético) | 5 | 35,71% |
| Muita informação (analítico) | 0 | 0,00% |
| Termos técnicos | 0 | 0,00% |
| TOTAL | 14 | 100,00% |

Fonte: A autora.

As respostas apontam, principalmente, para a complexidade (35,71%), nesse caso, utilizada como sinônimo de confuso e complicado de se entender, falta

de clareza e pouca informação (35,71%), representando o total de 71,42%, o que sugere que o elenco de informações que não são evidenciadas ou são pouco evidenciadas que aparecerem na resposta à questão nº. 8, são relevantes para a satisfação das empresas de *asset management*. Deduz-se que os relatórios apresentados pelas administradoras carecem de melhorias para serem mais simples, claros, completos e consistentes.

Interessante atentar para o fato de que os termos técnicos e muita informação, não são fatores limitativos de satisfação.

Questão número 9: Trata das informações recebidas das administradoras hoteleiras e enviadas ou disponibilizadas aos investidores em sua totalidade

As respostas demonstraram que 60% enviam e 40% não enviam todos os relatórios e informações, ilustrado, graficamente, a seguir.

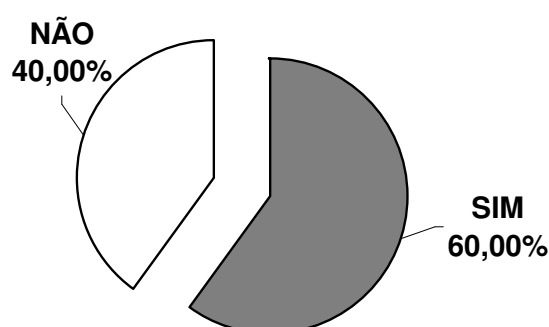


GRÁFICO 5 Disponibilidade integral das informações

Essa questão foi redigida com o intuito de saber se todas as informações são enviadas ou disponibilizadas aos investidores e, em caso de não serem enviadas, os seus motivos, que foram tratados na questão nº. 10.

Questão de número 10: Quais o(s) motivo(s) do não envio das informações aos investidores?

Essa questão tem como foco avaliar a utilidade da evidenciação.

Das cinco empresas que responderam ao questionário, duas delas, que representam 40%, não enviam os relatórios, com os motivos explicitados na tabela 10, que apresenta, somente, as informações recebidas e não enviadas.

TABELA 10 Motivo de não envio das informações

| Descrição da informação | Usuário não tem interesse | Custo elevado | Excesso de informação | Restrição da Adm | Risco de uso indevido | TOTAL |
|--|---------------------------|---------------|-----------------------|------------------|-----------------------|---------|
| Balanço patrimonial | | | 1 | | 1 | 2 |
| DRE por área ou atividade | | | 1 | | | 1 |
| DRE Consolidada | | | 1 | | | 1 |
| DOAR e/ou Fluxo de Caixa | | | 1 | | 1 | 2 |
| Demonstração do Valor Adicionado - DVA | | | | | 1 | 1 |
| Políticas e práticas contábeis | 1 | | 1 | | | 2 |
| TOTAL | 1 | 0 | 5 | 0 | 3 | 9 |
| PESO | 11,11% | 0,00% | 55,56% | 0,00% | 33,33% | 100,00% |

Fonte: A autora.

As respostas apontam com preponderância para o excesso de informação, com 55,56%, e risco de uso indevido, com 33,33%, corroborando com a citação no capítulo 2 de Hendriksen e Breda quanto à relutância das empresas em divulgar as informações, por considerar que as informações são complexas e os investidores não são capazes de interpretar adequadamente ou fazem uso incorreto. Observa-se que mesmo que não haja solicitação e recebimento da DVA ela é vista como de uso indevido.

É importante ressaltar que as administradoras não impõem restrições quanto à divulgação das informações aos investidores e que a insuficiência de evidenciação não é ocasionada por custo elevado.

Outro fato relevante, apresentado nas respostas ao questionário, é que somente 11,11% dos investidores não têm interesse em receber todas as informações, o que demonstra a importância de suprir um maior número de investidores com mais informações contábeis.

A discussão que pode surgir no tocante a solicitação da informação e não envio aos investidores, usuário final da informação, é do comprometimento do sucesso do negócio se o solicitante, as empresas de *asset management*, tiver

interesses contrários, ou a não divulgação resultar em informação incompleta ou enganosa para o investidor.

Na **Questão número 11**: objetiva-se conhecer os usuários diretos das informações.

Têm-se como resposta o que segue, demonstrado no gráfico 6, permitindo-se concluir que o maior usuário das informações é a comissão indicada pelos investidores, correspondente a 71,43%.

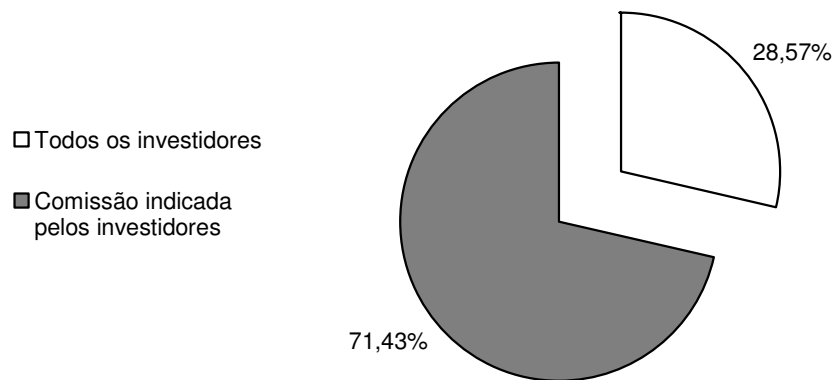


GRÁFICO 6 Usuários da informação

Os investidores, ao elegerem uma comissão para receber e avaliar os relatórios, beneficiam-se do aprendizado dessa comissão, que é capaz de desenvolver o conhecimento necessário para uma correta interpretação. Com essa facilidade, recomendando-se às empresas de *asset management* a evidenciação completa (*full disclosure*).

Por fim, a **Questão número 12**: Qual o veículo utilizado para enviar a prestação de contas e relatórios aos investidores ou comissão indicada por eles?

O objetivo dessa questão é mensurar o grau de tecnologia utilizado e os facilitadores da comunicação.

As respostas indicaram que os veículos mais utilizados são o correio eletrônico e reunião com 36,36%, cada um, seguido pelo uso de páginas no ambiente de *Internet* com 18,18%, mostrando que os recursos tecnológicos, também, têm contribuído para melhorar o processo de comunicação e evidenciação das empresas. O uso de correio postal é por 9,09% e o *fax* não tem sido utilizado como veículo de comunicação.

O resultado à essa questão pode ser apreciado na tabela 11 e gráfico 7.

TABELA 11 Veículo de comunicação com os investidores

| Descrição | % |
|---|----------------|
| Disponibilizado em páginas no ambiente de <i>Internet</i> | 18,18% |
| Correio eletrônico | 36,36% |
| Correio postal | 9,09% |
| Reunião | 36,36% |
| <i>Fax</i> | 0,00% |
| TOTAL | 100,00% |

Fonte: A autora.

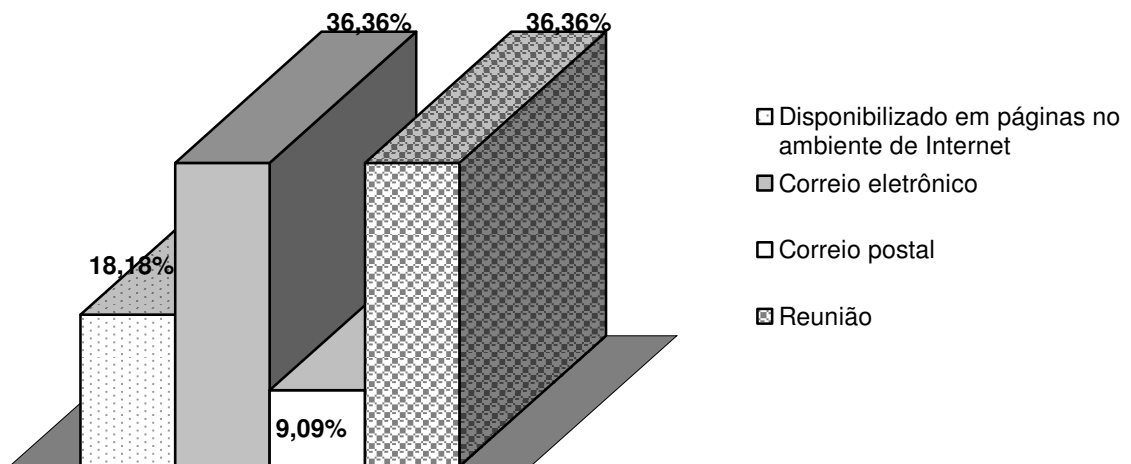


GRÁFICO 7 Veículo de comunicação com investidores

A representatividade de reunião é entendida como a necessidade de os investidores ou comissão obterem informações adicionais não contempladas na prestação de contas. Mais uma vez, recomenda-se munir os investidores ou seus

representantes com as informações pertinentes a um bom julgamento da posição do investimento.

Os dados coletados permitiram uma análise qualitativa e quantitativa, com uso de instrumentos de avaliação pelo DSC para a questão de número 2 de caráter aberto, para se obter a conclusão e de análise estatística descritiva para as demais questões.

Dos dados extraídos das respostas, podem-se identificar o grau de insatisfação dos usuários das informações, assim como os motivos e prioridades, fornecendo subsídios como: necessidade de relatórios para avaliar a rentabilidade, que sejam claros e simples, em quantidade adequada para um bom julgamento, para a elaboração de uma proposta de prestação de contas que contemple essas necessidades, sem a pretensão de esgotar as diversas situações que possam surgir em relação aos objetivos e necessidades dos investidores.

A finalidade da evidenciação de servir para auxiliar os investidores em sua opção de investimento foi identificada na pesquisa de campo e revisão da literatura, com o propósito de apoiar o desenvolvimento de um modelo de prestação de contas que atenda às informações mínimas necessárias para uma avaliação adequada dos resultados e suporte à decisão.

4.4 Limitações da pesquisa

A principal limitação da presente pesquisa é a raridade de material existente sobre o assunto em questão, dificultando o referencial teórico, a escolha das empresas consideradas na pesquisa de campo e definição dos termos.

Outra importante limitação diz respeito à importância que cada pessoa pode atribuir a cada uma das variáveis que faz parte do questionário e seu conhecimento técnico para responder.

Além disso, como a experiência e as necessidades mudam ao longo do tempo, a resposta de cada indivíduo pode ser influenciada pelo momento em que está respondendo o questionário.

A quarta limitação refere-se ao histórico das empresas de *asset management* no segmento de hospedagem, que por ser recente, pode fazer com que não tenham sentido a necessidade de algumas informações listadas no questionário.

5 Proposta de um modelo de prestação de contas

A vantagem da padronização é a busca de práticas comuns, comparabilidade, manutenção e qualidade das informações prestadas. A disponibilização de informações padronizadas contribui para um melhor acompanhamento do investimento e transmite maior segurança aos investidores. Todavia, os dados devem ser consistentes e claros para que possam ser utilizados adequadamente.

O uso de tecnologia de informática permite formular relatórios gerenciais que facilitem a sua leitura e compreensão, não limitando as empresas aos relatórios exigidos por lei. A agilidade proposta pelos meios de comunicação, como a *Internet*, faz com que se exija cada vez mais informações em tempo real para decisões.

Como cita Marion (2003, p. 24):

É por meio dos relatórios contábeis que se identifica a situação econômico-financeira da empresa; dessa forma, o investidor tem às mãos os elementos necessários para decidir sobre as melhores alternativas de investimentos. Os relatórios evidenciam a capacidade da empresa em gerar lucros e outras informações.

Propõe-se, nessa etapa, apresentar um conjunto de modelos de relatórios que contemplem as necessidades identificadas na análise das respostas do questionário, abordada no capítulo 4, em consonância com as tendências do mercado globalizado e a uniformização preconizada pelo USALI.

A proposta parte da premissa de que as demonstrações recebidas pelas empresas de *asset management*, exploradas na pesquisa de campo e constatação nas demonstrações divulgadas pelas administradoras, no ANEXO – A Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil SA e ANEXO – B Hotelaria Accor Brasil SA, designadas por Amazonas e Goldner (2004), como a maior rede hoteleira, nacional e internacional, respectivamente, não são suficientes para o investidor avaliar os resultados de seu investimento, fato agravado quando da publicação oficial do balanço, por tratar-se de informações consolidadas (filiais e matriz), o que impossibilita a análise individual do empreendimento.

5.1 Balanço Patrimonial

O Balanço Patrimonial é a principal demonstração contábil, apresenta a posição financeira e patrimonial da entidade em determinada data.

A administradora hoteleira, ao gerir seus empreendimentos, deve apresentar um Balanço Patrimonial por filial ou empreendimento, oferecendo ao investidor a possibilidade de analisar o empreendimento em que ele é o provedor de recursos.

O modelo proposto apresenta contas que são aplicáveis às filiais (operação hoteleira) e à matriz (administração).

| CIRCULANTE | x1 | x0 | CIRCULANTE | x1 | x0 |
|---|-----------|-----------|---------------------------------------|-----------|-----------|
| Caixa | | | Fornecedores | | |
| Bancos | | | Salários a Pagar | | |
| Aplicações Financeiras | | | Encargos Sociais a Recolher | | |
| Fundo de Reserva para Melhorias e Investimento | | | Depósitos Antecipados de Clientes | | |
| Clientes | | | Impostos a Recolher | | |
| Duplicatas a Receber | | | Imposto de Renda | | |
| Cartão de Crédito a Receber | | | Empréstimos e Financiamentos a Pagar | | |
| Hóspede em Curso | | | Obrigações com terceiros | | |
| (-) Provisão para Créditos de Liquidação Duvidosa | | | Aluguel a Pagar aos Proprietários | | |
| Estoques | | | Taxa de administração | | |
| Alimentos | | | Dividendos a Pagar | | |
| Bebidas | | | Outras Obrigações | | |
| Suprimento de Hóspede | | | Provisões | | |
| Suprimento de Limpeza | | | | | |
| Roupa de Cama, Mesa e Banho | | | | | |
| Impostos a Recuperar | | | | | |
| Despesas do Exercício Seguinte | | | | | |
| Assinatura de jornais e revistas | | | | | |
| Outros Valores a Receber | | | | | |
| Adiantamento a Fornecedores | | | | | |
| Adiantamento a Funcionários | | | | | |
| REALIZÁVEL A LONGO PRAZO | | | EXIGÍVEL A LONGO PRAZO | | |
| Empréstimos a Coligadas | | | Empréstimos e Financiamentos a Pagar | | |
| Depósitos Judiciais | | | Reserva para Melhorias e Investimento | | |
| PERMANENTE | | | PATRIMÔNIO LÍQUIDO | | |
| Investimentos | | | Capital Social | | |
| Investimentos em Coligadas | | | Reservas de Capital | | |
| Participações em Outras Empresas | | | Reservas de Lucros | | |
| Imobilizado | | | Lucros ou Prejuízos Acumulados | | |
| Terrenos | | | | | |
| Instalações | | | | | |
| Máquinas e Equipamentos | | | | | |
| Móveis e Utensílios | | | | | |
| Veículos | | | | | |
| Obras em andamento | | | | | |
| Benfeitorias em propriedades arrendadas | | | | | |
| (-) Depreciação e Amortização | | | | | |
| Intangível | | | | | |
| Bens Incorpóreos de Uso | | | | | |
| Marcas e Patentes | | | | | |
| (-) Amortização | | | | | |
| Diferido | | | | | |
| Despesas Pré-operacional | | | | | |
| Desenvolvimento de novos produtos e serviços | | | | | |

QUADRO 5 Balanço Patrimonial

Fonte: A autora.

Esse modelo representa as informações mínimas, dando liberdade para que, em cada grupo de contas, tenha o detalhamento necessário a uma boa gestão.

Algumas contas são específicas dos meios de hospedagem e devem ter o tratamento adequado, como:

- a) **hóspede em curso:** representa o reconhecimento, por competência, do direito de receber os consumos de clientes que se encontram hospedados, no entanto, sua conta está aberta e falta a definição do meio de pagamento. Têm como contrapartida as receitas de hospedagem e outros serviços e produtos.
- b) **estoques:** desdobrado de acordo com a atividade, em obediência a IAS 2.
- c) **obrigações com terceiros:** esse grupo contempla as obrigações com empresas terceirizadas prestadoras de serviços aos hóspedes, como: restaurante, lavanderia, locação de equipamentos e outros, que embora transitem na conta do hóspede não representa uma receita do empreendimento.
- d) **aluguel a pagar aos proprietários:** apresenta o registro do aluguel da UH disponibilizada pelo proprietário por meio do *pool* de locação para exploração hoteleira, com suas bases fixadas no contrato de gerenciamento, tem como contrapartida conta específica no resultado.
- e) **reserva para melhorias e investimentos:** representa o recurso reservado para a atualização do imobilizado e remodelação do empreendimento, tem como contrapartida, para efeitos gerenciais (redução do resultado não dedutível para fins do Imposto de Renda), conta específica no DRE, Reserva para melhorias e investimento ou *Fixed Furniture and Equipment (FF&E)*, com sua base de cálculo fixada no contrato de gerenciamento firmado com a administradora hoteleira, normalmente um percentual sobre a receita ou resultado.

Recomenda-se que o uso dessa reserva seja apreciado no plano de investimento e aprovado pelos investidores ou seus representantes, por tratar-se de verba retida do resultado que seria distribuído aos investidores, caso não houvesse previsão contratual.

Atente-se para que, para o *pool* de locação, não há registro da depreciação, devido ao fato de que os proprietários ao ingressarem no *pool* têm como pré-requisito básico entregar a sua UH para exploração hoteleira, equipada e decorada, com todos os pertences de acordo com o padrão estabelecido pela administradora hoteleira e esses bens pertencem a cada proprietário, não fazendo parte do ativo permanente da administradora. Como boa prática de controle interno deve-se manter o controle físico de todos os bens e periodicamente inventariá-los, para que, no momento de saída de algum proprietário do *pool* ou da rescisão do contrato de gerenciamento, tenha-se o detalhamento necessário para devolução dos bens aos seus proprietários ou à administradora sucessora.

5.2 Demonstração do Resultado do Exercício

A Demonstração do Resultado é a apresentação das variações aumentativas e diminutivas do patrimônio (receitas e despesas), pondo em evidência o resultado de um período administrativo e o resultado acumulado, com os dados básicos de sua formação.

De acordo com Ludícibus, Martins e Gelbcke (2000, p. 290):

Demonstração do Resultado do Exercício é a apresentação em forma resumida, das operações realizadas pela empresa, durante o exercício social, demonstradas de forma a destacar o resultado líquido do período.

O *USALI* organiza todas as transações monetárias em Centros de Receitas, para os departamentos operacionais e Centros de Despesas para os departamentos administrativos e de suporte, que não são geradores de receitas, as despesas desses últimos não são distribuídas ou rateadas entre os departamentos geradores

de receita, fazendo parte de um grupo denominado de Despesas não distribuídas. Dentro de cada área, as transações são agrupadas ou classificadas, de acordo com sua natureza: Receitas, Custos de Mercadorias Vendidas, Despesas com Pessoal, Despesas com Suprimentos, etc.

Na estrutura do DRE considera-se em ordem de preponderância as fontes de receita, hospedagem, alimentos e bebidas e outras receitas, que de acordo com o porte e operação do meio de hospedagem pode ser mais detalhado, como por exemplo; tênis, golfe, lojas, etc.

O modelo de DRE é para utilização gerencial por não haver necessidade de seguir os padrões para publicação, requisito que deve ser atendido quando da divulgação consolidada pela matriz da administradora hoteleira.

| Empreendimento: Período ____/____/____ | | | | Taxa de ocupação | | | | | | | | | | |
|---|---------------|--------------|-----------------|----------------------|---------|-----------------|-----------------|---|------------|---|-----------------------|---|-----------------------------|---|
| | | | | Diária média | | | | | | | | | | |
| | | | | Revpar | | | | | | | | | | |
| | | | | No. de colaboradores | | | | | | | | | | |
| | | | | Aluguel por UH | | | | | | | | | | |
| DRE | Receita Bruta | (-) Deduções | Receita Líquida | Custo | Pessoal | Outras Despesas | Res. do Período | % | Res. Acum. | % | Res. Período Anterior | % | Res. Acum. Período Anterior | % |
| Operacional | | | | | | | | | | | | | | |
| Hospedagem | | | | | | | | | | | | | | |
| Alimentos | | | | | | | | | | | | | | |
| Bebidas | | | | | | | | | | | | | | |
| Telecomunicações | | | | | | | | | | | | | | |
| Aluguéis e Outras Receitas | | | | | | | | | | | | | | |
| Despesas não Distribuídas | | | | | | | | | | | | | | |
| Administrativas | | | | | | | | | | | | | | |
| Marketing e Vendas | | | | | | | | | | | | | | |
| Manutenção | | | | | | | | | | | | | | |
| Energia | | | | | | | | | | | | | | |
| Receitas Financeiras | | | | | | | | | | | | | | |
| Despesas Financeiras | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado após despesas não distribuídas | | | | | | | | | | | | | | |
| Impostos da Propriedade e Seguros | | | | | | | | | | | | | | |
| Reserva para Melhorias e Investimento (FF&E) | | | | | | | | | | | | | | |
| Taxa de Administração | | | | | | | | | | | | | | |
| Aluguel das UH's | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado antes da Depreciação e Amortização | | | | | | | | | | | | | | |
| Depreciação e Amortização | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado antes do IRPJ | | | | | | | | | | | | | | |
| Imposto de Renda PJ e CSLL | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado Líquido | | | | | | | | | | | | | | |

QUADRO 6 Demonstração do Resultado do Exercício

Fonte: A autora.

Essa estrutura de DRE permite: avaliação horizontal e vertical, identificar a *performance* de cada área, a sua contribuição na formação do resultado total e o custo total com mão-de-obra, despesa relevante nas atividades de serviços, também, possibilita acompanhar a evolução do resultado, comparativamente com o mesmo período e o acumulado do exercício anterior.

Para adequação da DRE na estrutura de *pool* hoteleiro, o condomínio tem um papel importante, uma vez que congrega todas as entradas e saídas de recursos das áreas comuns, e apura a despesa, que é rateada entre os condôminos na taxa de condomínio, de acordo com a fração ideal de cada unidade, ou outra forma prevista na convenção condominial, motivo pelo qual faz-se necessário que o condomínio evidencie detalhadamente as despesas que compõem a taxa condominial, para que se possa apropriar em cada grupo de conta as despesas referentes ao rateio da taxa de condomínio dos apartamentos ou UH's integrantes do *pool* hoteleiro. Esse rateio possibilita a utilização de uma DRE padrão para o *pool* (*flats*) e hotéis e sua comparabilidade.

Nota-se que as estatísticas e indicadores operacionais: taxa de ocupação, diária média, *RevPar*, percentagem de custos, apontados como informações importantes na pesquisa de campo são evidenciadas no cabeçalho da DRE, incluindo o número de colaboradores e aluguel por UH como informações adicionais, que auxiliam na análise dos resultados.

No grupo de deduções, são registrados os impostos incidentes sobre as vendas, as vendas canceladas e descontos. Embora algumas administradoras incluam, nesse grupo, as comissões de cartão de crédito e comissão de agências de viagens, essas despesas são apropriadas, respectivamente, em Administração e Marketing e Vendas respectivas, conforme estabelecido no *USALI*.

Para os serviços e produtos inclusos na diária, normalmente em forma de pacotes, como, por exemplo, o café da manhã, devem ser segregados e registrados em contas específicas no departamento correspondente, assim como o custo. Em caso de serviços terceirizados, deve ser dado o mesmo tratamento, considerando-se que, para efeito das deduções com impostos, esses valores são reconhecidos como receita do estabelecimento. Nessa última situação, têm-se dois registros, o primeiro do reconhecimento da receita contra contas a receber, e o segundo do reconhecimento da obrigação com terceiro e o custo do serviço ou produto, exceto

quando o estabelecimento tem tratamento especial autorizado pelos órgãos fiscalizadores (Regime Especial).

Uma peculiaridade na DRE é a taxa de administração, que representa os valores extraídos do resultado, de acordo com as condições negociadas com a administradora. Cada contrato de gerenciamento fixa o percentual que será destinado à administradora, podendo ser dividido em:

- taxa de administração básica, fixada com base no faturamento bruto ou líquido;
- a taxa de incentivo, fixada com base no resultado.

A partir do Resultado antes da Depreciação e Amortização, todas as demais contas são para utilização da Matriz da administradora, não compondo o resultado a ser distribuído aos proprietários em forma de aluguel, salvo quando previstas no contrato de gerenciamento condições contrárias.

A DRE proposta integra a DRE por atividade ou centro de custo sinteticamente e a DRE consolidada, identificadas como importantes para a prestação de contas, conforme apontado pelas empresas de *asset management*.

Com o BP e a DRE podem-se fazer diversas análises financeiras, como: índice de liquidez, giro do contas a receber, giro dos estoques, endividamento, taxas de retorno, ponto de equilíbrio entre outros, também importantes na avaliação do investimento.

5.3 Demonstração de Fluxo de Caixa

Segundo Marion et al (2003, p. 61), “o objetivo da Demonstração do Fluxo de Caixa é avaliar as alternativas de investimento e controlar ao longo do tempo as decisões importantes que são tomadas na empresa”.

Denominado, no *USALI*, como *Statement of Cash Flows*, tem por finalidade apresentar, de forma ordenada e sumariada, as informações relativas às operações

de entradas de capital (próprios e de terceiros) e sua aplicação em valores ativos durante o exercício.

O *USALI* apresenta duas formas de Demonstração de Fluxo de Caixa: método indireto e direto, também contempladas nas orientações do *IASB* e *FASB*.

Com base nessas orientações têm-se as propostas do modelo direto no quadro 7 e do modelo Indireto no quadro 8.

Para Padoveze (2004, p. 383):

Pelo método direto, estrutura-se a Demonstração do Fluxo de Caixa a partir das movimentações efetivadas financeiramente e constantes nos relatórios contábeis do caixa e equivalentes de caixa. Na prática, é o método tradicionalmente utilizado pelos gestores da tesouraria da empresa. Constam os valores efetivamente pagos, com um mínimo de classificação para fins de análise.

| DFC - DIRETO | | Período atual | Período anterior |
|--|----------------------------------|----------------------|-------------------------|
| Atividades Operacionais | | | |
| + | Recebimento de Clientes | | |
| + | Outros recebimentos | | |
| + | Reembolsos | | |
| + | Títulos descontados | | |
| (-) | Fornecedores | | |
| (-) | Salários | | |
| (-) | Impostos | | |
| (-) | Aluguel das UH's | | |
| (-) | Taxa de administração | | |
| Caixa líquido gerado nas atividades operacionais | | | |
| Atividades de Investimento | | | |
| + | Recebimento pela venda de ativos | | |
| (-) | Aquisições de permanente | | |
| Caixa líquido gerado nas atividades de investimento | | | |
| Atividades de financiamento | | | |
| + | Aporte de capital | | |
| + | Empréstimos | | |
| (-) | Distribuição aos proprietários | | |
| (-) | Dividendos pagos | | |
| Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento | | | |
| Saldo de caixa | | | |
| Resultado final de caixa (atual + anterior) | | | |

QUADRO 7 Demonstração de Fluxo de Caixa – Direto

Fonte: A autora.

A Demonstração de Fluxo de Caixa - Direto prevê uma linha para evidenciar claramente a aplicação de capital a título de aluguel das UH's e taxa de administração, específicos do segmento hoteleiro.

O método indireto, de acordo com Padoveze (2004, p. 384):

[...] é o método que mais tem sido utilizado em publicações internacionais e que, provavelmente, será adotado no Brasil. É similar à Demonstração das Origens e Aplicações de Recursos, pois também parte do lucro líquido de período, que vai sendo ajustado por itens que não representam efetiva saída ou entrada de caixa. Introduce, contudo, os seguintes elementos principais:

- a) evidenciação do saldo inicial e final do caixa, e o valor de sua movimentação no período;
- b) detalha as variações ocorridas em todos os itens do ativo e passivo circulante;
- c) segmenta o fluxo de caixa em três grandes fluxos: fluxo das atividades operacionais; fluxo das atividades de financiamento; e fluxo das atividades de investimento.

| DFC - INDIRETO | | Período atual | Período anterior |
|--|-----------------------------------|---------------|------------------|
| Atividades Operacionais | | | |
| = | Lucro líquido | | |
| + | Depreciação | | |
| +/- | Resultado na venda de imobilizado | | |
| (-) | Aumento de clientes | | |
| (-) | Aumento de estoques | | |
| + | Aumento de fornecedores | | |
| + | Aumento de outras obrigações | | |
| Caixa líquido gerado nas atividades operacionais | | | |
| Atividades de Investimento | | | |
| + | Aumento pela venda de ativos | | |
| (-) | Aquisições de permanente | | |
| Caixa líquido gerado nas atividades de investimento | | | |
| Atividades de financiamento | | | |
| + | Aporte de capital | | |
| + | Empréstimos | | |
| (-) | Distribuição aos proprietários | | |
| (-) | Dividendos pagos | | |
| Caixa líquido gerado nas atividades de financiamento | | | |
| Saldo de caixa | | | |
| Resultado final de caixa (atual + anterior) | | | |

QUADRO 8 Demonstração do Fluxo de Caixa – Indireto

Fonte: A autora.

Ressalte-se que, nos dois modelos, direto e indireto, não foi adicionada a Reserva para Melhorias e Investimento (*FF&E*), uma vez que o objetivo específico dessa reserva é de retirar o recurso da operação para utilização no momento em que houver a necessidade. Os recursos reservados para essa finalidade devem ser mantidos em conta de aplicação segregada da operação.

A linha Aporte de Capital é para contemplar os recursos injetados na operação pelos investidores, não significando, necessariamente, aumento de capital social, tendo em vista que, na formatação de *pool* hoteleiro, os investidores podem ser chamados a aportar recursos para o capital de giro, cujo reembolso ocorrerá na

forma de pagamento de aluguel ou quando rescindido o contrato de gerenciamento com a administradora hoteleira.

5.4 Demonstração do Valor Adicionado

A DVA representa em valores a agregação de valor pelo hotel, determinando a fatia destinada a cada um dos participantes. (LUNKES, 2004, p. 96).

As administradoras hoteleiras e empresas de *asset management* não atribuem peso à Demonstração de Valor Adicionado (DVA). Por ela ser uma das novidades no anteprojeto de reformulação da Lei das SAs. e levando-se em consideração a tendência por exigência de informações sociais, recomenda-se a sua adoção para evidenciar, claramente, os elementos geradores do valor adicionado e sua distribuição entre colaboradores, financiadores, investidores, governo e outros, bem como a parcela de lucro retido para outros fins, como demonstrado no quadro 9.

| DVA | Período atual | Período anterior |
|--|---------------|------------------|
| Receitas | | |
| Operacionais | | |
| Não operacionais | | |
| (-) Insumos adquiridos de terceiros | | |
| Matérias-primas consumidas | | |
| Custo de mercadorias e serviços vendidos | | |
| Energia | | |
| Seguros | | |
| Serviços de terceiros | | |
| Valor Adicionado Bruto | | |
| Retenções | | |
| (-) Depreciação e amortização | | |
| Valor Adicionado Líquido | | |
| Transferências | | |
| Receitas financeiras | | |
| Resultado de equivalência patrimonial | | |
| Valor Adicionado Total a Distribuir | | |
| Pessoal e encargos | | |
| Impostos, taxas e contribuições | | |
| Juros e variação cambial | | |
| Dividendos e juros sobre o capital próprio | | |
| Aluguel das UH's | | |
| Taxa de administração | | |
| Retenção para melhorias e investimentos | | |
| Lucro retido | | |

QUADRO 9 Demonstração do Valor Adicionado

Fonte: A autora.

Com a DVA, é possível avaliar os recursos gerados pelo hotel e sua distribuição, evidenciando sua contribuição à sociedade em geral, por meio dos tributos arrecadados, remuneração do capital de terceiros, aos acionistas, proprietários, etc.

5.5 Projeções de resultado – orçamentos anuais

A bibliografia sobre orçamento é vasta e apresenta vários modelos para elaboração e implementação que trazem perspectivas distintas.

O orçamento baseia-se em um plano de negócios, que é um instrumento primordial e fundamental na gestão e direcionamento dos negócios e, como parte importante do ciclo de planejamento, execução e controle, engloba a organização

empresarial, o sistema de registro, o sistema de planejamento, o sistema de relatórios e informações e o sistema de controle.

Segundo Padoveze (2003, p. 22):

Partindo do pressuposto que um empreendimento é um investimento e este só é feito através do estudo de expectativas, o fundamental para atingir o maior nível de eficácia é o processo contínuo de mensuração econômica dessas expectativas. Para tanto a capacidade de percepção, associada a um processo contínuo de planejamento e projeções econômicas, é fator condicionante da eficácia empresarial.

Para os autores Pavani, Deustscher e López (1999, p.14):

A existência de um *Business Plan* possibilita a diminuição da probabilidade de morte precoce das empresas, uma vez que partes dos riscos e situações operacionais adversas serão previstas no seu processo de elaboração, assim como a elaboração dos planos de contingência.

O Plano de Negócios trata de um conjunto de informações elaboradas de forma organizada em que se destacam os aspectos mais importantes do empreendimento:

- a empresa: sua missão, metas, sócios, gerentes e estratégias;
- seus produtos, serviços, benefícios, mercado e clientes;
- patrimônio;
- resultado financeiro realizado e orçamento.

Conforme Tung (1994, p. 28), “o orçamento pode ser definido de forma genérica, como sendo a apresentação dos resultados antecipados de um plano, projeto ou estratégia”.

Como previsão de resultados futuros, o orçamento permite ao investidor um melhor acompanhamento dos resultados e planejamento de sua carteira de investimentos.

Mesmo com as discussões acerca do *Beyond Budget Round Table*¹³ e *Balanced Scorecard*¹⁴, cujas iniciativas na hotelaria ainda são muito incipientes, com o pioneirismo da Accor Brasil, que está implantando um projeto piloto denominado Nortear, o orçamento operacional, continua sendo uma ferramenta muito utilizada, inclusive sendo submetido à aprovação e recomendação dos investidores, anualmente.

Para estrutura do orçamento, recomenda-se a mesma da DRE, possibilitando sua comparação com os resultados reais obtidos no período anterior e análise das variações, conforme quadro abaixo.

¹³ Consórcio internacional, com sede na Inglaterra, de empresas interessadas na gestão sem orçamento.

¹⁴ Desenvolvido na década de 90 nos Estados Unidos e apresenta um “painel de controle” que objetiva a medição e gerenciamento da estratégia da empresa através de indicadores de desempenho que influenciam os resultados, representando uma ferramenta adicional ao processo de tomada de decisão. (SILVA; PARISI, 2004)

| | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|------------|----------|------------|----------|------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|--------------|----------|----------------------|----------|--|--|--|
| Taxa de ocupação | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Diária média | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Revpar | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| No. de colaboradores | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aluguel por UH | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Período _____ | JAN | % | FEV | % | MAR | % | | % | | % | TOTAL | % | REAL ANTERIOR | % | | | |
| Operacional | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Hospedagem | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Alimentos | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Bebidas | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Telecomunicações | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aluguéis e Outras Receitas | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Despesas não Distribuídas | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Administrativas | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Marketing e Vendas | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Manutenção | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Energia | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Receitas Financeiras | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Despesas Financeiras | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado após despesas não distribuídas | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Impostos da Propriedade e Seguros | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Reserva para Melhorias e Investimento (FF&E) | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Taxa de Administração | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Aluguel da UH's | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado antes da Depreciação e Amortização | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Depreciação e Amortização | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado antes do IRPJ | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Imposto de Renda PJ e CSLL | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Resultado Líquido | | | | | | | | | | | | | | | | | |

QUADRO 10 Orçamento anual

Fonte: A autora.

O orçamento, para que possa contribuir ao processo de gestão, deve ter um acompanhamento periódico, com medidas corretivas sempre que haja desvios, e complementado por comentários sobre as ações tomadas. O modelo a seguir inclui os resultados do período e acumulado, comparativamente com o orçamento do período e acumulado.

Para reforçar as projeções e análise a longo prazo, recomenda-se, também, a adoção do orçamento plurianual, como parte integrante do plano de negócios.

| | | | | | | | | |
|---|------------------|----------|--------------------------------|----------|-----------------------|----------|----------------------------|----------|
| Taxa de ocupação | | | | | | | | |
| Diária média | | | | | | | | |
| Revpar | | | | | | | | |
| No. de colaboradores | | | | | | | | |
| Aluguel por UH | | | | | | | | |
| Período _____ | Mês Atual | % | Orçamento Mês Atual | % | Res. Acum. | % | Orçamento Acum. | % |
| Operacional | | | | | | | | |
| Hospedagem | | | | | | | | |
| Alimentos | | | | | | | | |
| Bebidas | | | | | | | | |
| Telecomunicações | | | | | | | | |
| Aluguéis e Outras Receitas | | | | | | | | |
| Despesas não Distribuídas | | | | | | | | |
| Administrativas | | | | | | | | |
| Marketing e Vendas | | | | | | | | |
| Manutenção | | | | | | | | |
| Energia | | | | | | | | |
| Receitas Financeiras | | | | | | | | |
| Despesas Financeiras | | | | | | | | |
| Resultado após despesas não distribuídas | | | | | | | | |
| Impostos da Propriedade e Seguros | | | | | | | | |
| Reserva para Melhorias e Investimento (FF&E) | | | | | | | | |
| Taxa de Administração | | | | | | | | |
| Aluguel das UH's | | | | | | | | |
| Resultado antes da Depreciação e Amortização | | | | | | | | |
| Depreciação e Amortização | | | | | | | | |
| Resultado antes do IRPJ | | | | | | | | |
| Imposto de Renda PJ e CSLL | | | | | | | | |
| Resultado Líquido | | | | | | | | |

QUADRO 11 Acompanhamento orçamentário

Fonte: a autora.

5.6 Notas explicativas

A divulgação de notas explicativas é prevista na Lei nº. 6.404/76, no artigo 176, parágrafo 4º, que determina que as demonstrações contábeis serão complementadas por notas explicativas e outros quadros analíticos ou

demonstrações adicionais, necessários para o detalhamento de seu conteúdo e esclarecimento da situação patrimonial e financeira e dos resultados do exercício, incluindo informações de natureza social de produtividade, segmentos dos negócios, etc.

Nos meios de hospedagem, na prestação de contas aos investidores, por não haver a obrigatoriedade de seguir a Lei das Sociedades Anônimas, a boa conduta empresarial recomenda que as informações mínimas sejam divulgadas.

A divulgação dos principais critérios de avaliação dos elementos patrimoniais; os investimentos em outras sociedades, quando relevantes; o aumento do valor de elementos do Ativo resultante de novas avaliações; os ônus reais constituídos sobre elementos do Ativo, as garantias prestadas a terceiros e outras responsabilidades eventuais ou contingentes; a taxa de juros, as datas de vencimento e as garantias das obrigações a longo prazo; o número, as espécies e as classes das ações do Capital social; as opções de compras de ações outorgadas exercidas no exercício; os ajustes de Exercícios Anteriores e os eventos subseqüentes à data de encerramento do exercício que tenham, ou possam vir a ter, efeito relevante sobre a situação financeira e os resultados futuros da companhia, são impostos por lei.

A pesquisa de campo possibilitou detectar a necessidade de muitas dessas informações.

No tocante aos meios de hospedagem, algumas notas, além das previstas em lei, que deverão ser seguidas pela matriz ao publicar o Balanço anual, são recomendadas para informar aos investidores o *modus operandi* da administradora, destacam-se:

- a) políticas e práticas contábeis:
 - critérios utilizados para constituição da reserva para melhorias e investimento;
 - a base para determinação do valor do aluguel aos proprietários;
 - os critérios para cálculo da taxa de administração;
 - os critérios para constituição de reservas para contingências.

- b) comentários sobre o resultado e ações para melhoria.

Sugere-se, neste item, que as administradoras hoteleiras comentem as variações mais relevantes, que afetaram o resultado e a ações em andamento para melhorar a *performance* do empreendimento.

- c) segmentação de demanda:

Esse relatório, entre outros aplicativos para os profissionais da área de *Marketing* e Vendas, possibilita compreender a origem da formação da receita, orientar quanto às ações específicas de *marketing* para determinado segmento que deve fazer parte do Plano de marketing e Vendas, e auxiliar na elaboração do orçamento.

O *USALI* propõe esse relatório como complemento da Demonstração de Resultado do Departamento de Hospedagem. O modelo a seguir, visa atender ao conjunto de informações requeridas pelas empresas de *asset management*. Trata da diária média, taxa de ocupação, receita e percentual de cada segmento de mercado, podendo ser detalhados quantos segmentos a atividade exigir.

| Segmento | Diária Média | No.de UH's ou Taxa de ocupação | Receita | % |
|-------------------|--------------|--------------------------------|---------|---|
| Grupos | | | | |
| Empresas | | | | |
| Associações | | | | |
| Convenções | | | | |
| Turismo | | | | |
| Cia aéreas | | | | |
| Grupos especiais | | | | |
| Individual | | | | |
| Individual | | | | |
| Negócios | | | | |
| Lazer | | | | |
| Preferencial | | | | |

QUADRO 12 Segmentação de demanda

Fonte: A autora.

- d) planos de investimentos e movimentação dos fundos:

O plano de investimento, movimentação dos fundos de melhorias na pesquisa de campo, aparece em segundo lugar no nível de preponderância de evidenciação.

A proposta apresentada, no quadro 12, visa oferecer aos investidores informações quanto à aplicação e benefício dos recursos retidos.

| INVESTIMENTOS | Período atual | Benefício |
|--|---------------|-----------|
| Saldo original fundo de reserva | | |
| Rendimento financeiro | | |
| Retenção no período | | |
| Aporte adicional dos investidores | | |
| Saldo atual | | |
| Aplicação | | |
| Hospedagem | | |
| Mobiliário | | |
| Equipamento | | |
| Decoração | | |
| Enxoval de cama e banho | | |
| Cortinas | | |
| Carpete | | |
| Alimentos e Bebidas | | |
| Mobiliário | | |
| Equipamento | | |
| Decoração | | |
| Enxoval para mesa | | |
| Louças e cristais | | |
| Prataria e inox | | |
| Outras áreas comuns | | |
| Equipamento de telefonia | | |
| Computadores e programas | | |
| Projetos para redução de energia | | |
| Ampliação | | |
| Especificar | | |
| Saldo antes dos novos projetos | | |
| Especificar | | |
| | | |
| | | |
| Saldo final | | |

QUADRO 13 Plano de investimento e movimentação dos fundos

Fonte: A autora.

Nesse modelo, pretende-se que, tanto para a aplicação quanto para os planos de novos projetos, sejam especificados por área e o benefício que gerou ou poderá gerar, possibilitando em um único relatório avaliar se as propostas de investimentos são consistentes e contribuem, efetivamente, para melhoria do produto e resultado do empreendimento.

- e) certidões negativas, registros e cadastros:

O relatório de certidões negativas, registro e cadastros é uma informação com pouco valor para os administradores. No entanto, ela é importante pelos seguintes aspectos

- a exploração comercial ser exercida em imóvel de terceiro, que, em caso de contingências legais ou inadimplências, podem ser chamados a responder;
- pelo fato de que todos os custos da exploração nos contratos de gerenciamento são deduzidos do aluguel a pagar aos proprietários, que, eventualmente, ao haver dificuldades de caixa, pode-se fazer uso do recurso e não quitar os impostos e tributos, mesmo que reconhecidos contabilmente, pondo em risco o imóvel do investidor;
- os *flats*, por não seguirem as mesmas normas de segurança de um hotel, muitas vezes colocam em risco o patrimônio, ao não efetuarem as vistorias periódicas exigidas pelo corpo de bombeiros, que fornece o Auto de Vistoria do Corpo de bombeiros – AVCB.

Atualmente, os órgãos públicos e de economia mista têm exigido uma série de certidões para habilitar as empresas a participarem de suas licitações para contratação de serviços e aquisição de produtos. Nesse caso, o empreendimento que não atender a essas exigências deixa de poder participar da concorrência, e perde a oportunidade de obter maior receita, afetando, conseqüentemente, o resultado.

Trata-se de uma ferramenta que representa uma segurança adicional para os proprietários.

| Descritivo | Posição |
|---|----------------|
| Poder Judiciário | |
| * Executivos fiscais, municipais e estaduais | |
| * Pedidos de falências e concordata | |
| Ministério da Fazenda | |
| * Tributos e contribuições federais | |
| * CNPJ - situação cadastral | |
| * Dívida ativa da União | |
| Secretária da Fazenda Estadual | |
| * Tributos e contribuições estaduais | |
| * Cadastro | |
| Prefeitura do Município | |
| * Tributos e contribuições municipais | |
| * Cadastro | |
| * Auto de Vistoria do Corpo de Bombeiros | |
| * Alvará de funcionamento | |
| Tabelião de protesto de letras e títulos | |
| * 1o. | |
| * 2o. | |
| * 3o. | |
| * 4o. | |
| * 5o. | |
| * 6o. | |
| * 7o. | |
| * 8o. | |
| * 9o. | |
| * 10o. | |
| Caixa Econômica Federal | |
| * FGTS | |
| Previdência Social | |
| * INSS | |
| Capacidade técnica | |
| * Capacidade técnica | |
| Terceiros | |

QUADRO 14 Certidões negativas

Fonte: A autora.

Esse relatório demonstra as principais informações que devem ser solicitadas pelas empresas de *asset management* às administradoras, com intuito de manter o patrimônio do investidor livre de qualquer ônus. A adoção desse modelo visa reforçar a segurança almejada pelos investidores.

Uma recomendação pertinente ao processo de transparência é a revisão por uma auditoria externa, para validar os controles internos, as contas patrimoniais, os

relatórios contábeis e recomendar sua aprovação ou não pelos investidores. Os relatórios de auditoria nas respostas dos questionários aparecem em sétimo lugar em grau de evidenciação.

5.7 Considerações sobre o modelo proposto

Com conjunto de demonstrações e relatórios propostos, buscou-se:

- a) propor maior evidenciação, em busca de satisfazer as empresas de *asset management*, para que essas possam prestar contas aos investidores com maior clareza e transparência;
- b) propor um modelo que ao ser adotado pelos meios de hospedagem permita a comparação com outros investimentos e o retorno obtido em cada um, para decidir quais ações devem ser tomadas para atingir os resultados esperados;
- c) gerar subsídio para atender às expectativas do investidor de otimizar o investimento, e o objetivo de rentabilidade, respondidos nas questões de número 3 e 4, respectivamente, da pesquisa empírica, com a possibilidade de melhorar a análise dos resultados para efeito de decisão e
- d) contemplar as principais demonstrações e relatórios apontados pelas empresas de *asset management*, na questão número 6, como recebidos pelas administradoras hoteleiras, que sejam úteis para prestação de contas aos investidores e as informações adotadas como prática de uma boa evidenciação.

Para Anjos e Abreu (2004, p. 119):

“O sucesso da empresa depende essencialmente da qualidade da informação disponível”, a informação apresenta-se como base para a tomada de decisão e, dependendo da fidedignidade dos dados, tornar-se-á um elemento essencial para o gestor. De posse das informações, o tomador de decisão terá uma visão realista dos passos que irão ser executados.

A confiança do investidor é baseada na adoção de boas práticas pela administradora e pela empresa de *asset management*, parte delas, demonstradas por meio de divulgação transparente e íntegra das informações.

Obviamente, a expectativa principal do investidor é o retorno do investimento, por meio da rentabilidade operacional e valorização imobiliária que estão relativamente atreladas, logo, se os resultados alcançados não correspondem à sua expectativa, a cobrança por uma melhor *performance* aumenta, em alguns casos aumentando os conflitos na relação.

Grande parte dos conflitos são gerados pela frustração dos investidores induzidos pelo incorporador/construtor que no ato da venda imóvel promete altos rendimentos, para vender rapidamente as unidades, mas não oferece qualquer garantia ao comprador, ação endossada por uma operadora hoteleira que atribui maior credibilidade ao negócio, mas que também não assume qualquer ônus, deixando o investidor com a total responsabilidade pelo risco do negócio.

Embora o interesse de todos seja obter o melhor resultado no negócio, o sacrifício maior e o risco são do investidor que entra com o capital. A relação entre o investidor e o incorporador/construtor cessa quando da entrega da chave e entrada da administradora hoteleira para exploração comercial, a qual passa a ser cobrada pelo resultado do investimento por promessas feitas no ato da compra do imóvel.

Outros conflitos originam-se pela existência de opções incompatíveis, como por sugestão de redução de custos em áreas estratégicas que podem comprometer a qualidade do serviço sob a ótica da administradora, por interesses conflitantes dos conselheiros que pressionam e influenciam as empresas de *asset management* e até mesmo por interesse das empresas de *asset management*, quando não atuam dentro de padrões éticos e com segregação de atividades de gestão e consultoria, beneficiando-se da administração do conflito.

Mesmo que, sob os aspectos legais, haja a necessidade de regularizar o imbróglio jurídico quanto às características construtivas, fiscais, societárias, um dos motivos de mobilização das associações de proprietários e operadoras, percebe-se que, independentemente do tipo de administração, do tipo de personalidade jurídica, na qual é gerida a operação hoteleira, da forma de contratação de mão-de-obra ou impostos incidentes, a insatisfação do investidor é decorrente da queda da rentabilidade, ou prejuízo assumido e pela falta de clareza e transparência das

informações, o que o leva a pressionar as administradora e empresas de *asset management* para oferecer-lhe um melhor resultado.

A atividade de *asset management* hoteleiro no Brasil, por ser embrionária, requer a atenção dos investidores no momento da contratação, quanto à adoção dos princípios éticos perante as partes relacionadas e mercado, para evitar que os conflitos aumentem.

Segundo Beni (2003, p. 177);

O apart-hotel, pela sua característica jurídica, envolve duas dimensões administrativas; uma referente à gerência dos serviços de hotelaria, capitaneada pela marca internacional, e a outra, representada pela assembleia de condôminos e administração do condomínio, provocando sempre conflitos de atribuição.

Nessa circunstância, a evidenciação e transparência têm o papel importante de reduzir os conflitos, decorrentes da frustração quanto à rentabilidade, do ritmo de vida e de negócios cada vez mais acelerado.

Aos envolvidos, administradora, empresas de *asset management* e investidores que têm interesses comuns, cabem o engajamento e resolução de diferenças para buscar a melhor alternativa de negócio com base em dados consistentes, confiáveis e transparentes.

Do ponto de vista de Silva, J. (2003, p. 268) a informação não é neutra. Tem sempre alguma conseqüência, positiva ou não. Até não tomar uma decisão é decidir.

Confirmando a opinião de Silva, J. acredita-se que os modelos sirvam para alguma decisão com mais segurança e consciência.

Os modelos propostos não pretendem esgotar a discussão e sim fornecer elementos para seu aprofundamento. Devem receber adaptações em função de variáveis que surgem com o tipo de empreendimento, modelo de gestão, tecnologia disponível e aplicação de novas técnicas e instrumentos de evidenciação.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No desenvolvimento deste trabalho de pesquisa, objetivou-se detectar a satisfação e as necessidades das empresas de asset management para a prestação de contas aos investidores de imóveis com base hoteleira, com foco na evidenciação contábil.

O referencial teórico serviu para constatar a tendência dos órgãos reguladores em harmonizar as práticas contábeis, a conceituação e enquadramento dos meios de hospedagem como atividade empresarial sujeita aos compromissos e responsabilidades de evidenciação equiparados aos outros tipos de sociedade, submetendo-se à divulgação das informações mínimas recomendadas nas normas locais e no *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*.

No resultado da pesquisa de campo, cujos dados foram tabulados e analisados em conformidade com os métodos de pesquisa científica, foi possível identificar que a atividade de *asset management* é recente, e que o conceito adotado por elas sobre *asset management* é o mesmo apresentado fora do Brasil. Essas empresas são contratadas pelos investidores, que buscam otimizar seus investimentos (44,44%) e representar seus interesses (33,33%), com o objetivo principal de alcançar maior rentabilidade (40,00%).

A pesquisa abrangeu 42,70% das UH's das administradoras hoteleiras, e 8,69%, quando tratado especificamente as UH's cujos proprietários são representados pelas empresas de *asset management*.

Constatou-se que maior importância é atribuída aos dados estatísticos em contraposição às demonstrações contábeis, embora haja insatisfação (53,33%) por receber dados complexos, confusos e com pouca informação (71,42%). Das informações recebidas, somente 60% são totalmente enviadas aos investidores, com as justificativas de que haveria excesso de informação e risco de uso indevido, demonstrando a resistência em divulgar todos os dados, uma vez que somente 11,11% dos investidores não têm interesse de receber todas as informações. As informações são enviadas, notadamente, para a comissão indicada pelos

investidores (71,43%). Os dados são, em sua maioria, apresentados em reunião (36,36%), ou enviados por correio eletrônico (36,36%).

A análise dos dados permite concluir que a evidenciação aos investidores pode ser melhorada, ao atender o estipulado na própria regulamentação e pela espontaneidade dos envolvidos, como adesão às práticas de governança corporativa, demonstrando um maior comprometimento com aquele que injetou recursos no mercado.

A proposição de um modelo de prestação de contas, com base na análise e coleta de dados da pesquisa de campo, apresenta um pacote mínimo de informações.

Diante do exposto, considera-se atingido o objetivo de identificar as necessidades das empresas de *asset management* para a prestação de contas aos investidores e apresentar um modelo de prestação de contas que contemple os seus requerimentos, com transparência, clareza e comparabilidade, tratados na evidenciação.

A pesquisa desenvolvida e o questionário aplicado permitem o entendimento de que o problema elucidado “Um modelo de prestação de contas utilizado pelas administradoras hoteleiras que atenda às necessidades dos investidores, representados pelas empresas de *asset management* e ao padrão estabelecido pelo *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* contribui para maior transparência e evidenciação e melhora o processo decisório?” foi respondido, uma vez que os investidores, ao buscarem rentabilidade, têm necessidade de informações claras e consistentes que possam ser comparadas com outros empreendimentos, e as empresas de *asset management* tem o papel de suprir os investidores com essas informações, dentro de um padrão internacionalmente reconhecido.

A hipótese “Se as informações contábeis recebidas pelas empresas de *asset management* das administradoras hoteleiras para prestação de contas aos investidores evidenciam adequadamente a situação patrimonial, atendem aos requisitos exigidos pelos investidores e ao padrão estabelecido pelo *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry*, logo podem ser úteis e contribuirão para maior transparência e melhoria do processo decisório.” foi testada e corroborada com a

afirmativa de que as empresas de *asset management*, ao receberem informações contábeis que permitam avaliar a *performance*, dentro de padrões comparáveis, têm mais condições de dar o suporte necessário para o investidor, atendendo a sua expectativa, para que ele se sinta mais seguro, consciente e confiante para tomar decisão.

Com o exposto ao longo do trabalho, conclui-se que a evidenciação contábil transcende o conceito de divulgação, estando relacionada também com a capacidade de transmitir informações relevantes com qualidade, oportunidade e clareza, possibilitando a compreensão, por parte dos usuários, da verdadeira situação que se pretende relatar, o que potencializa a capacidade de avaliação preditiva e reduz os conflitos quanto à prestação de contas.

A procura e a evidenciação das informações contábeis, nos próximos anos, deve acentuar-se com a continuidade de regulamentação do segmento, pela adesão das empresas limitadas à publicação do balanço, e com a pressão dos órgãos reguladores e de classe, entre eles o FOHB, criado em fevereiro de 2003, que tem entre seus objetivos estruturar canais de comunicação com empresas do *trade* turístico, estruturar dados estatísticos a partir de um banco de dados próprio, corrigir as distorções na oferta de hotéis, *flats* e *apart-hotéis*, permitindo a regularização do setor e minimizando os prejuízos de pequenos investidores que apostaram nessa área, prestar informações quantitativas e qualitativas do segmento, assessorando o governo para financiamento de investimentos na área, etc.

Embora este trabalho tenha investigado as necessidades das empresas de *asset management*, o histórico de cada empresa, a importância que ela atribui às informações contábeis, a raridade de material existente sobre investimentos em meios de hospedagem, não deixam de ser uma limitação típica de estudo de caso. Os resultados, face à perspectiva de crescimento desse mercado, sugerem novas pesquisas e debates, mencionadas abaixo:

- Evidenciação dos componentes relevantes das demonstrações financeiras.
- Prestação de contas de condomínio que possuam integral ou parcialmente a formação de pool hoteleiro.

- Tratamento para o imobilizado de terceiros, quando da venda para atualização e remodelação do *pool* hoteleiro.
- *Balanced Scorecard* aplicado aos meios de hospedagem.
- A utilização do *Economic Value Add (EVA)*, para mensurar se os resultados gerados pelos meios de hospedagem são superiores ao custo do capital próprio e de terceiros aplicados no negócio.
- Comparação entre normas aplicáveis e praticáveis aos meios de hospedagem e outros segmentos.
- Evidenciação em empresas operadoras de *Time Sharing*.
- Obstáculos no nível de evidenciação das empresas de *asset management* e administradoras hoteleiras.

Com essa pesquisa e o conjunto de relatórios e informações propostos, espera-se uma evolução no atual estágio de evidenciação nos meios de hospedagem e que atendam à demanda de informações, para que as empresas de *asset management* possam cumprir com mais qualidade o papel de gerenciamento do investimento no que tange à ótica contábil.

REFERÊNCIAS

Referências citadas:

ANJOS, Sara Joana Gadotti e ABREU, Aline França. Gestão estratégica da informação na hotelaria. In RUSCHMANN, Doris e SOLHA, Karina Toledo (org). **Turismo: uma visão empresarial**. Barueri. São Paulo: Manole, 2004. p. 203.

AMAZONAS, Eny; GOLDNER, Lilian. **Raios-X da hotelaria brasileira: as redes hoteleiras do Brasil**. São Paulo: Amazonas Press Assessoria & Comunicação, 2004. CD Rom 02

ASSOCIAÇÃO BRASILEIRA DE INDÚSTRIA DE HOTÉIS – ABIH. **Regulamento do sistema oficial de classificação de meios de hospedagem**, de 23 abr. 2002. Disponível em: <<http://www.abih.com.br>>. Acesso em: 18 ago. 2003.

BENI, Mário Carlos. **Globalização do Turismo: megatendências do setor e a realidade brasileira**. São Paulo: Aleph, 2003. 208 p.

BRASIL. **Decreto 84.910**, de 15 de julho de 1980. Disponível em: <www.planalto.gov.br>. Acesso em: 03 mar. 2005.

BRASIL. **Decreto 5.406**, de 30 de março de 2005. Disponível em: <<http://www.empresario.com.br>>. Acesso em: 30 abr. 2003.

_____. **Lei complementar 101**, de 04 de maio de 2000. Disponível em: <<http://www.planejamento.gov.br>>. Acesso em: 14 jan. 2004.

_____. **Novo código civil brasileiro: principais alterações comentadas por Irineu Pedroti e William Pedroti**. Campinas: LZN, 2003. 680 p.

_____. MINISTÉRIO DO TURISMO. **Setor de turismo terá 1,8 bilhão para investir**. 20 abr. 2003. Disponível em: <<http://www.turismo.gov.br>>. Acesso em: 08 maio 2003.

_____. **Projeto de Lei 3.741**, de 2000. Disponível em: <<http://www.abrasca.org.br>>. Acesso em: 04 jan. 2005.

_____. **Projeto de Lei Federal nº. 32**, de 1999. Disponível em: <<http://www.balancosocial.org.br>>. Acesso em: 28 dez. 2004.

_____. **Lei das sociedades por ação**: lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976. São Paulo: Atlas, 1984. 407 p.

BUEL, Áurea Araújo, SANTOS, Adriana de Paula Lacerda, SANTOS, Aguinaldo. **Seminários de tecnologia de informação e comunicação na construção civil**. Disponível em: <<http://www.solar.cesec.ufpr.br>>. Acesso em: 10 abr. 2005.

CAMPOS, Luiz Cláudio A. Menescal; GONÇALVES, Maria Helena Barreto. **Introdução a turismo e Hotelaria**. Rio de Janeiro: Senac Nacional, 1998. 112 p.

CERVO, Amado Luiz; BERVIAN, Pedro Alcino. **Metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Prentice Hall, 2002. 242 p.

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS - CVM. **Instrução nº. 59**, de 22 de dezembro 86. Disponível em: <<http://www.cvm.org.br>>. Acesso em: 17 nov. 2004.

_____. **Instrução nº. 232**, de 10 de fevereiro de 1995. Disponível em: <<http://www.cvm.org.br>>. Acesso em: 17 nov. 2004.

_____. **Instrução nº. 248**, de 29 de março de 1996. Disponível em: <<http://www.cvm.org.br>>. Acesso em: 17 nov. 2004.

_____. **Instrução nº. 308**, de 14 de maio de 1999. Disponível em: <www.cvm.org.br>. Acesso em: 13 de jan. 2005.

_____. **Instrução nº. 381**, de 14 de janeiro de 2003. Disponível em: <<http://www.cvm.org.br>>. Acesso em: 17 nov. 2004.

CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE - CFC. **Resolução 1003**, de 19 de agosto de 2004. Disponível em: <<http://www.cfc.org.br>>. Acesso em: 12 set. 2004.

_____. **Resolução nº. 956**, de 21 de fevereiro de 2003. Disponível em: <<http://www.cfc.org.br>>. Acesso em: 12 set. 2004.

_____. **Resolução nº. 737**, de 27 de novembro de 1992. Disponível em: <<http://www.cfc.org.br>>. Acesso em: 12 set. 2004.

_____. **Resolução nº. 700**, de 24 de abril de 1991. Disponível em: <<http://www.cfc.org.br>>. Acesso em: 12 set. 2004.

DIAS, Célia Maria de Moraes. “**Home away from home**” **evolução, caracterização e perspectivas da hotelaria**: um estudo compreensivo. 1990 (Dissertação) – Escola de Comunicação e Artes, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1990.

EMBRATUR - EMPRESA BRASILEIRA DE TURISMO. **Deliberação Normativa 433**, de dezembro de 2002. Disponível em: <<http://www.embratur.gov.br>>. Acesso em: 23 out. 2004.

EDUCATIONAL INSTITUTE OF THE AMERICAN HOTEL & MOTEL ASSOCIATION, Uniform System of Accounts for the Lodging Industry. 9th Revised Edition, New York, 1996. 238 p.

EPSTEIN, Barry J.; MIRZA, Abbas Ali. **IAS: interpretation and application of International Accounting Standards**. New Jersey: Wiley, 2003. 952 p.

FREITAS, Taiz Wazen de. **Normas e práticas de evidenciação contábil no Mercosul**. 2002. Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade) – Faculdade de Economia e Administração, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2002.

GIL, Antônio Carlos. **Como elaborar projetos de pesquisas**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 1996.

GUAGLIARDI, José Rafael. **A evidenciação de informações em companhias abertas**: um estudo exploratório. 1987. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade) – Faculdade de Economia e Administração, Universidade de São Paulo, São Paulo, 1987.

HENDRIKSEN, Eldon S.; BREDA, Michael F. Van. **Teoria da contabilidade**. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999. 550 p.

HIA - Hotel *Investment Advisors*. **Hotelaria em números**: Brasil 2004. São Paulo, 2004. 22 p.

Hospitality Asset Managers Association. **HAMA Companies**. Disponível em: <http://www.hamainfo.com/HAMA_com.htm>. Acesso em: 06 abr. 05.

HUGHES, Duncan. **Asset management in theory and practice**. Canterbury: Financial World Publishing, 2002. 250 p.

INSTITUO BRASILEIRO DOS AUDITORES INDEPENDENTES – IBRACON. **Normas internacionais de contabilidade 2001**: texto completo de todas as normas internacionais de contabilidade e interpretações do *SIC* existentes em 1º de janeiro de 2001. Tradução da obra *International Accounting Standard 2001*, coordenada pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil. São Paulo, 2002. 1248 p.

IUDUDÍCIBUS, Sérgio de; MARTINS, Eliseu; GELBCKE, Ernesto Rubens. **Manual de contabilidade das sociedades por ações**: aplicável às demais sociedades. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2000. 508 p.

_____; MARION, José Calos. **Dicionário de termos de contabilidade**. São Paulo: Atlas, 2001. 214 p.

LAMELAS, Pereira; TEIXEIRA, Carlos. **Um plano de contabilidade explicado para a hotelaria**. Lisboa: Livraria Clássica Editora, 1981. 254 p.

LEFÈVRE, Fernando; FEFÈVRE, Ana Maria Cavalcanti. **O discurso do sujeito coletivo**: um novo enfoque em pesquisa qualitativa (desdobramentos). Caxias do Sul, RS: EDUCS, 2003. 256 p.

LEITE, Joubert da Silva; BENEDICTO, Gideon Carvalho. Processo de evidenciação de informações para o mercado de capitais internacional: um estudo comparativo das demonstrações financeiras de acordo com as normas contábeis brasileiras e internacionais. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CONTABILIDADE, 17., 2004, Santos. **Resumos...** Brasília: Conselho Brasileiro de Contabilidade, 2004. 2 CD-ROM.

LIMA JUNIOR, João da Rocha. **Novos produtos financeiros e o mercado imobiliário. Investimentos via títulos de securitização**. Escola Politécnica da USP, Departamento de Engenharia de Construção Civil, 1999, 24 p. Disponível em: <<http://realestate.br>>. Acesso em: 23 mar. 2005.

LONGANESE, Luiz André. **Direito aplicado à hotelaria**. Campinas, SP: Papirus, 2004. 208 p.

LUNKES, Rogério João. **Manual de contabilidade hoteleira**. São Paulo: Atlas, 2004. 248 p.

LUZ, Mauro Catharino Vieira da. A indústria hoteleira: análise setorial. **Panorama setorial da Gazeta Mercantil**, São Paulo, v. 1, abr. 1999. 175 p.

MAMEDE, Gladston. **Manual de direito para administração hoteleira**: incluindo análise dos problemas e dúvidas jurídicas estranhas e as soluções previstas no direito. São Paulo: Atlas, 2002. 173 p.

_____. **Direito do Turismo**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002. 152 p.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2003. 312 p.

_____. **Metodologia científica**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2000.

MARINO NETO, José Ernesto. Asset management hoteleiro. **Revista ConstruFlats**. São Paulo, 22 nov. 2004. Disponível em: <<http://www.bsh.com.br>>. Acesso em: 13 dez. 2004.

MARION, José Carlos. **Contabilidade empresarial**. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2003. 502 p.

_____ et al. **Mudanças nas demonstrações contábeis**: projeto nº. 3.641 e anteprojeto de reforma da lei das sociedades anônimas. São Paulo: Saraiva, 2003. 160 p.

OLIVEIRA, Silvio Luiz. **Sociologia das organizações**: uma análise do homem e das empresas no ambiente competitivo. São Paulo: Thomson Pioneira, 1999. 338 p.

PADOVEZE, Clóvis Luís. **Controladoria estratégica e operacional**: conceitos, estrutura, aplicação. São Paulo: Editora Thomson, 2003. 483 p.

_____. **Manual de contabilidade básica**: uma conceitos introdução á prática contábil. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2004. 392 p.

_____. **Manual de contabilidade básica**: uma introdução à prática contábil. 5. ed. São Paulo: Atlas, 2004. 392 p.

PAVANI, Claudia; DEUSTSCHER, José Arnaldo; LÓPEZ, Santiago Maya. **Plano de negócios**: planejando o sucesso de seu empreendimento. Rio de Janeiro: Lexikon, 1999.

PEREIRA, Anísio Candido et al. A governança corporativa como instrumento para inibição de fraudes nas empresas. In ASAMBLEA ANUAL, XXXIX, 2004. **Anais...** Puerto Plata: Cladea, 2004. 1 CD-ROM.

PONTE, Vera Maria Rodrigues; OLIVEIRA, Marcelle Colares. A prática da evidenciação de informações avançadas e não obrigatórias nas demonstrações contábeis das empresas brasileira. **Revista Contabilidade & Finanças**, São Paulo, v. 4, n. 36, p.7–20, set./dez. 2004.

PREFEITURA DO MUNICÍPIO DE SÃO PAULO. **Lei número 13.701**, de 24 de dezembro de 2003. Disponível em: <<http://portal.prefeitura.sp.br>>. Acesso em: 24 jan. 2005.

PRICEWATERHOUSECOOPERS. **Conselho fiscal ou comitê de auditoria**: assegurando sustentabilidade empresarial. 2003. Disponível em: <<http://www.pwc.com>>. Acesso em: 08 jan. 2004.

_____. **Demonstrações financeiras e sinopse legislativa.** Guia 2004-2005. 2004. Disponível em: <<http://www.pwc.com>>. Acesso em: 13 jan. 2005.

PROSERPIO, Renata. **O avanço das redes hoteleiras internacionais no Brasil: 1994 – 2002.** Prêmio Embratur – FGV-EBAPE/Escola Brasileira de Administração Pública e de Empresas. 2003. 101 p. Disponível em: <<http://www.embratur.gov.br>>. Acesso em: 03 abr. 2005.

RALEIGH, Lori E.; ROGINSKY, Rachel J. **Hotel Investments: issues & perspectives.** 2nd ed. Michigan: AHMA, 1999. 341 p.

RICHARDSON, Roberto Jarry et al. **Pesquisa social: métodos e técnicas.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 1999. 334 p.

RODRIGUES, Ricardo Mader. **Histórico do desenvolvimento de hotéis no Brasil.** 2002. Disponível em: <<http://www.hia.com.br>>. Acesso em: 21 mar. 2003.

SAAB, Willian Georfe; GIMENEZ, Luiz Carlos Perez. **Flats, apart-hotéis ou hotéis-residência: caracterização e desempenho no Brasil e no Município de São Paulo.** Rio de Janeiro: BNDES, set. 2001. Disponível em: <<http://www.bndes.gov.br>>. Acesso em: 26 mar. 2005.

SILVA, Antonio Carlos Ribeiro da. **Metodologia da pesquisa aplicada à contabilidade:** orientações de estudos, projetos, relatórios, monografias, dissertações, teses. São Paulo: Atlas, 2003. 184 p.

SILVA, José Dionísio. Sistema de inteligência gerencial (SIG) para hotelaria. In: REJOWSKI, Mirian; COSTA, Benny Kramer. **Turismo contemporâneo: desenvolvimento, estratégia e gestão.** São Paulo: Atlas, 2003, 316 p.

SILVA JUNIOR, José Barbosa da. **Contabilidade em segmentos específicos e outros.** São Paulo: Atlas, 2000. 176 p.

SILVA, Solange Maria da. PARISI, Cláudio. *Balanced Scorecard* e mapas estratégicos: um modelo no segmento hoteleiro. In: CONGRESSO BRASILEIRO DE CONTABILIDADE, 17., 2004, Santos. **Resumos...** Brasília: Conselho Brasileiro de Contabilidade, 2004. 2 CD-ROM.

TAPSCOTT, Don; TICOLL, David. **A empresa transparentes: como a era da transparência revolucionará os negócios.** São Paulo: M. Books, 2005. 358 p.

TRETER, Jaciara; KELM, Martinho Luís. Decisões de investimentos e gestão do capital de giro na perspectiva da governança corporativa: um estudo em cooperativas de produção do Rio Grande do Sul. In: ASAMBLEA ANUAL, 39., 2004, Puerto Plata. **Anais...** Puerto Plata: Cladea, 2004. 1 CD-ROM.

TUNG, Nguyen H. **Orçamento empresarial e custo padrão**. 4. ed. São Paulo: Edições Universidade Empresa, 1994. 403 p.

WADA, Elizabeth Kyoko. O turismo e a hotelaria em tempos de transformação. **Unibero Revista Pós Graduação**, São Paulo, v. 1, p. 35- 42, abr. 2001.

REFERÊNCIAS CONSULTADAS

ASMUSSEN, Michel Willy; ROCHA, Renê Marcelo; MELO JUNIOR, Yoakim Petrola. **O setor hoteleiro em São Paulo**: origem, panorama atual e perspectivas de comportamento. Seminário apresentado no curso de Pós-graduação em Engenharia de Construção Civil na Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, 2002, 110 p. Disponível em: <<http://realestate.br>>. Acesso em: 23 mar 2005.

ARAÚJO, Aneide Oliveira. **Contribuição ao estudo de indicadores de desempenho de empreendimentos hoteleiros, sob o enfoque da gestão estratégica**. 2004. 160 f. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

BOLSA DE MERCADORIAS E FUTUROS. **Contribuição ao estudo de procedimentos e evidenciação contábeis aplicáveis à operação de derivativos voltados a instituições financeiras**. São Paulo, 1996.

BICALHO, Angélica Aparecida de Oliveira. **Marketing de relacionamento em organizações hoteleiras**: estudo multicaso em *apart-hotéis* em Belo Horizonte. 2003. 186 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia de Produção) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2003.

COLTMAN, Michael M.; JAGELS, Martin. **Hospitality Management Accounting**. 7th ed. New York: Wiley, 2001. 625 p.

CORNELL UNIVERSITY SCHOOL OF HOTEL ADMINISTRATION. **Hotel Asset Management**. Disponível em: <<http://www.hotelschool.cornell.edu>>. Acesso em: 06 abr. 2005.

COSTA, Benny Kramer. **Análise estratégica na gestão de empresas hoteleiras**: proposição de um modelo. 2000. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade) – Universidade São Paulo, São Paulo, 2000.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999. 208 p.

KPMG. **Sinopse contábil 2003**: resumo das principais normas de contabilidade e de auditoria, emitidas durante o ano. Disponível em: <<http://www.kpmg.com.br>>. Acesso em: 03 jan. 05.

LIMA, José Raimundo de. **Contabilidade de condomínios**: proposta de estruturação e demonstrações contábeis para entidades condominiais. 2003. 279 f. Dissertação (Mestrado em Ciências Financeiras e Contábeis) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2003.

MARQUES, J. Albano. **Manual de Hotelaria**: políticas e procedimentos. Rio de Janeiro: Thex Ed., 2000. 441 p.

MEDLIK, S.; IGRAN, H. **Introdução à hotelaria**: gerenciamento e serviços. Tradução [da 4. ed. Original] de Fabíola de Carvalho S. Vasconcellos. Rio de Janeiro: Campus, 2002. 235 p.

PONTES, Vera Maria Rodrigues; CARVALHO, I. Nelson; LISBOA, Lázaro Plácido. Evidenciação (*disclosure*) nas demonstrações financeiras. In: SEMANA DE CONTABILIDADE DO BANCO CENTRAL, 8., 1999, Brasília. **Anais...** Brasília: BACEN, 1999.

POWERS, Tom e BARROWS, Clayton W. **Administração no setor de hospitalidade**: turismo, hotelaria, restaurante. Tradução Ailton Bonfin. São Paulo: Atlas, 2004. 433 p.

QUINTA, Manuel Ai. **Tratando de Hotelaria**. Lisboa: Instituto Nacional de Formação turística, 1988.

REZENDE, D. A.; ABREU, A. F. **Tecnologia de Informação aplicada a sistemas de informação empresariais**. São Paulo: Atlas, 2001.

SILVA, José Dionísio Gomes da. **Investigação da prática de gestão econômica na atividade hoteleira**. 2000. Tese (Doutorado em Controladoria e Contabilidade) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2000.

TAKAHASHI, Márcia Akemi. **Crescimento da oferta de apart-hotéis na cidade de São Paulo**. 2002. Dissertação (Mestrado em Turismo: Planejamento e Gestão Ambiental e Cultural) – Centro Universitário Ibero Americano, São Paulo. 2002.

WANDERLEY, Henrique. **A percepção dos hóspedes quanto aos atributos oferecidos pelos hotéis voltados para o turismo de negócios na cidade de São Paulo**. 2004. 105 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia Civil) – Escola Politécnica da Universidade de São Paulo, São Paulo, 2004.

APÊNDICES

APÊNDICE A - Carta de encaminhamento



São Paulo, 14 de dezembro 2004.

Prezado Senhor,

A Sra. Solange Maria da Silva, mestranda em Controladoria e Contabilidade Estratégica da FECAP, esta desenvolvendo atividades para elaboração de sua dissertação de mestrado que tem como objeto a Evidenciação (*disclosure*) no segmento hoteleiro: uma proposta de prestação de contas.

Para a realização da pesquisa, foram selecionadas as empresas de *Asset Management* da Grande São Paulo.

Em função do exposto, solicito à V.Sa. que responda o questionário anexo e envie a resposta para a Sra. Silva. Os dados fornecidos serão utilizados única e exclusivamente para o projeto em questão, e serão tratados de forma sigilosa. Desde já o convido para a apresentação pública, em data que futuramente lhe será comunicada.

Certo de sua colaboração agradeço a atenção dispensada, e me coloco a disposição para eventuais esclarecimentos.

Prof. Dr. Anísio Cândido Pereira

Orientador da pesquisa

Docente responsável pela disciplina “Teoria da Contabilidade”.

e Auditoria Contábil de “Gestão “

APÊNDICE B - Questionário

**Questionário de pesquisa: Mestrado em
Controladoria e Contabilidade Estratégica**

Empresa participante:

Responsável:

1. Desde quando a sua empresa atua com *asset management*?

Ano de início da atividade no Brasil:

2. Qual a definição que sua empresa utiliza para *asset management*?

3. Qual a expectativa expressa do investidor ao contratar uma empresa de *asset management*?

- Representar seus interesses Otimizar o investimento
 Reduzir o conflito com a administradora hoteleira Segurança

4. Em sua opinião, qual o objetivo do investidor de imóvel com base hoteleira?

- Segurança Rentabilidade
 Diversificação da carteira Moradia quando estiver com mais idade

5. Indique as empresas de administração hoteleira em sua carteira em termos de quantidades de unidades habitacionais (UH's).

| | | | |
|------|------|------|------|
| Adm. | UH's | Adm. | UH's |
| Adm. | UH's | Adm. | UH's |
| Adm. | UH's | Adm. | UH's |

6. Assinale os relatórios e informações recebidas dessas administradoras hoteleiras para prestação de contas aos investidores.

| Descrição da informação ↓ Administradora→ | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Balço patrimonial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DRE por área ou atividade | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DRE Consolidada | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DOAR e/ou Fluxo de caixa | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Demonstração do valor adicionado - DVA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Políticas e práticas contábeis | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Comentários sobre o resultado e ações para melhorias | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Relatórios de auditoria | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Projeções de resultado contábil/financeiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Índices financeiros | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Contingências | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Planos de investimento, movimentação dos fundos de melhorias | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| (FF&E) | | | | | |
| Certidões negativas, registros e cadastros | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Informações sobre os planos da rede (expansão, pesquisas, etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Estatísticas e indicadores operacionais: taxa de ocupação, diária média, REVPAR, percentagem de custos, etc. | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Outros recebidos: mencionar. | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

7. Assinale a sua satisfação em relação às informações recebidas dessas administradoras?

| Administradora | Muito insatisfeito | Insatisfeito | Nem satisfeito Nem insatisfeito | Satisfeito | Muito satisfeito |
|----------------|--------------------------|--------------------------|------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | | | |
|--|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

8. Em caso de insatisfação, indique o motivo:

| Administradora | Complexidade. Falta de clareza | Termos técnicos | Inconsist ência de dados | Muita informação (analítico) | Pouca informação (sintético) |
|----------------|--------------------------------------|--------------------------|--------------------------------|------------------------------------|------------------------------------|
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

9. Todas as informações recebidas dessas administradoras hoteleiras são enviadas ou disponibilizadas aos investidores?

Sim

Não

10. Quais o(s) motivo(s) do não envio das informações aos investidores?

| Descrição da informação | Usuário não tem interesse | Custo elevado | Excesso de informação | Restrição da Adm. | Risco de uso indevido |
|------------------------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| Balanço patrimonial | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DRE por área ou atividade | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| DRE Consolidada | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| DOAR e/ou Fluxo de caixa | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Demonstração do valor adicionado - DVA | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Políticas e práticas contábeis | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Comentários sobre o resultado e ações para melhorias | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Relatórios de auditoria | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Projeções de resultado contábil/financeiro | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Índices financeiros | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Contingências | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Planos de investimento, movimentação dos fundos de melhorias (FF&E) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Certidões negativas, registros e cadastros | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Informações sobre os planos da rede (expansão, pesquisas, etc.) | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| Estatísticas e | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

| | | | | | |
|---|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| indicadores operacionais: taxa de ocupação, diária média, <i>REVPAR</i> , percentagem de custos, etc. | | | | | |
| Outros recebidos: mencionar. | | | | | |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |
| | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> | <input type="checkbox"/> |

11. As informações são enviadas para:

- Todos os investidores
- Comissão indicada pelos investidores
- Órgãos regulamentadores

12. Qual o veículo utilizado para enviar a prestação de contas e relatórios aos investidores ou comissão indicada por eles?

- Disponibilizado em páginas no ambiente de *Internet*
- Correio eletrônico
- Correio postal
- Reunião

Fax

Agradecemos sua colaboração no preenchimento desta pesquisa, cujo resultado nos comprometemos a enviar aos participantes, assim como convidá-los para defesa pública.

Mestranda: Solange Maria da Silva

Orientador: Prof. Dr. Anísio Cândido Pereira

ANEXOS

ANEXO A - Balanço Blue Tree Hotels & Resorts do Brasil SA

ANEXO B - Balanço Hotelaria Accor Brasil SA