

Evidenciação: um estudo sobre os requisitos de informações contábeis e satisfação dos investidores representados pelas empresas de asset management hoteleiro

Solange Maria Da Silva

Gisele de Souza Cordeiro Zorzella Di Dio

Resumo:

Ao longo dos últimos anos os meios de hospedagem ganharam destaque no ambiente empresarial em virtude de seu rápido desenvolvimento, aumento de investimentos e demanda por mais informações para a tomada de decisão. Surge para representar os investidores de imóveis com base hoteleira as empresas asset management que ao receber os dados das administradoras hoteleiras prestam contas aos investidores. Propõe-se nesse trabalho, contribuir com os aspectos de evidenciação e transparência nos meios de hospedagem, com a identificação das necessidades de relatórios e informações contábeis das empresas de asset management para prestação de contas aos investidores. A metodologia adotada valeu-se da revisão bibliográfica e de levantamento de dados por questionário junto às empresas de asset management situadas em São Paulo. 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. Os resultados da pesquisa demonstraram a existência de uma lacuna a ser preenchida entre os relatórios que as empresas recebem das administradoras hoteleiras, os enviados aos investidores e as informações mínimas disciplinadas no Uniform System of Accounts for the Lodging Industry e requeridas para uma boa prática de evidenciação, apregoada pelas tendências em um ambiente de negócios globalizado.

Área temática: Controladoria

Evidenciação: um estudo sobre os requisitos de informações contábeis e satisfação dos investidores representados pelas empresas de *asset management* hoteleiro

Solange Maria da Silva (SENAC) – solange.silva@uol.com.br

Gisele de Souza Cordeiro Zorzella Di Dio (SENAC) – gisele.didio@terra.com.br

Resumo

Ao longo dos últimos anos os meios de hospedagem ganharam destaque no ambiente empresarial em virtude de seu rápido desenvolvimento, aumento de investimentos e demanda por mais informações para a tomada de decisão. Surge para representar os investidores de imóveis com base hoteleira as empresas *asset management* que ao receber os dados das administradoras hoteleiras prestam contas aos investidores. Propõe-se nesse trabalho, contribuir com os aspectos de evidenciação e transparência nos meios de hospedagem, com a identificação das necessidades de relatórios e informações contábeis das empresas de *asset management* para prestação de contas aos investidores. A metodologia adotada valeu-se da revisão bibliográfica e de levantamento de dados por questionário junto às empresas de *asset management* situadas em São Paulo. 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. Os resultados da pesquisa demonstraram a existência de uma lacuna a ser preenchida entre os relatórios que as empresas recebem das administradoras hoteleiras, os enviados aos investidores e as informações mínimas disciplinadas no *Uniform System of Accounts for the Lodging Industry* e requeridas para uma boa prática de evidenciação, apregoada pelas tendências em um ambiente de negócios globalizado.

Palavras-chave: Evidenciação, Transparência, Informações Contábeis.

Área Temática: Controladoria

1 Introdução

As 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.

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.

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

Nesse contexto, o sistema de informação contábil compreende os procedimentos para fornecer informações financeiras e não financeiras para o usuário. A divulgação das demonstrações e informações contábeis é um instrumento importante para o investidor

acompanhar o desempenho de seu investimento, o que demanda preocupação quanto à transparência e evidenciação das informações geradas pelo sistema contábil.

A importância atribuída à evidenciação contábil não está limitada às empresas de capital aberto, 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, empresas contratadas pelos investidores para gerenciar com sua tecnologia os empreendimentos estruturados fisicamente para oferecerem ao mercado serviços de hospedagem, são responsáveis por prestar contas aos investidores, seja diretamente ou por empresas especializadas em *asset management* e estão inseridas nesse cenário de prestação de contas ao seu público investidor, mesmo não sendo obrigadas a publicar seus balanços, por se tratar em sua maioria de sociedades limitadas.

O crescimento de investidores em imóveis para exploração hoteleira, aliada à competitividade e necessidade por informações que sejam claras e de fácil entendimento, para acompanhamento da evolução do investimento e tomada de decisão, permite desenvolver esse trabalho, com o propósito de apresentar um arcabouço teórico que forneça o entendimento da evidenciação, sobre uma visão do tratamento das informações contábeis e a identificação das informações requeridas pelos investidores, representados pelas empresas de *asset management*, com base em pesquisa de levantamento de dados que contemple essas necessidades.

Em termos metodológicos essa pesquisa de caráter exploratório trata primeiramente do referencial teórico da evidenciação, que sirva de subsídio ao 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 e 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 identificação das necessidades das empresas de *asset management*, para prestação de contas aos investidores.

Em outros países, nos quais a atividade de *asset management* é exercida, como, Estados Unidos, os profissionais dessas empresas são associados à *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 que passou pela etapa de identificação 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.

Outras limitações presentes nessa pesquisa estão na 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; a importância que cada pessoa pode atribuir a cada uma das variáveis que faz parte do questionário e seu conhecimento técnico para responder; a resposta de cada indivíduo pode ser influenciada pelo momento em que está respondendo o questionário e finalmente 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.

O estudo concentrou-se no levantamento das demonstrações e informações contábeis recebidas pelas empresas de *asset management*, para prestação de contas aos investidores de imóveis com base hoteleira e sua satisfação quanto a essas informações, com a proposta de fomentar estudos e pesquisas nesse segmento específico, tão carente de trabalhos científicos e contribuir com os aspectos de evidênciação e transparência nos meios de hospedagem.

2 Evidênciação

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

Iudícibus e Marion (2001, p. 88) definem a evidênciação 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.

Entende-se, em contabilidade, que evidênciação (*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 o suficiente para que haja o estabelecimento da comunicação com o usuário e com a divulgação das informações produzidas e não deve se restringir às demonstrações financeiras, mas abranger dados de caráter significativo para os usuários.

As informações evidenciadas têm como proposta servir para auxiliar os investidores em sua opção de investimento quanto a:

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

A evidênciação tem como atributo a supressão das limitações que as demonstrações financeiras têm, com regulamentações que tratam do reconhecimento monetário, dá ênfase aos fatos qualitativos, em alguns casos não-quantificáveis.

O conteúdo da evidênciação deve levar em consideração a necessidade dos usuários da informação. Pela dificuldade das empresas estabelecerem o teor da evidênciação, algumas normas tendem a padronizar as informações para auxiliar esses usuários a obterem maiores detalhes quanto à informação patrimonial da empresa.

A normalização contábil brasileira é baseada na legislação societária, a Lei 6.404 de 1976 (BRASIL, 1984), praticada pelo Conselho Federal de Contabilidade (CFC), pela Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e pelo Instituto dos Auditores Independentes do Brasil (IBRACON).

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 estendem 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 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 e a eliminação

da Demonstração de Lucros ou Prejuízos Acumulados e inclui a Demonstração do Valor Adicionado, que evidencia o quanto a empresa adicionou de valor aos seus fatores de produção, e o quanto e de que forma essa riqueza foi distribuída ou retida.

Com toda a discussão e regulamentação para incentivar a divulgação das informações contábeis, ainda há relutância por parte das empresas, principalmente ao abordar a evidenciação completa (full disclosure). A resistência torna-se mais acirrada quando se discute o tratamento a ser dado às informações estratégicas, como desenvolvimento de novos produtos, implantação de uma nova linha de produção, questões judiciais, entre outras.

A pressão dos investidores e acionistas por maior transparência na divulgação de informações, normas editadas pelos órgãos reguladores e os efeitos dos escândalos financeiros em grandes corporações trouxeram a necessidade de serem adotadas novas práticas corporativas, iniciando-se o movimento de Governança Corporativa. Em abril de 2003 a *Securities Exchange Commission* (SEC) regulamentou o Sarbanes-Oxley Act, 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.

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

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

[...] 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. Para uma companhia de capital aberto, a obediência a essa lei não é negociável.

Outro fato mais recente que veio disciplinar a evidenciação no Brasil é o Novo Código Civil (BRASIL, 2003), que entrou em vigor em janeiro de 2003 e trata da publicação dos atos societários obrigatórios as sociedades em geral.

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.

3 Evidenciação e 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 milhões de trabalhadores e gerou uma receita operacional líquida de R\$ 21,8 milhões.

Os incentivos governamentais impulsionam o turismo e, conseqüentemente, os meios de hospedagem que busca regularizar a sua atuação no mercado de negócios.

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.

Saab e Gimenez (2001, p. 139) ao comparar hotéis e *flats* afirmam que a diferença básica reside no número de investidores, o condohotel (flat) constitui-se 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 e operados por uma cadeia hoteleira. O pool corresponde à associação de vários proprietários que disponibilizam seus apartamentos para locação como um apartamento de hotel, ou seja, uma unidade habitacional (UH), explorados comercialmente por uma empresa de administração hoteleira.

A evolução de hotéis e *flats*, no Brasil, permitiu chegar a 2003, com 104.312 Unidades Habitacionais (UH's) ou quartos oferecidos ao mercado e 798 empreendimentos entre Hotéis e *Flats* como meio de hospedagem, constatado na última pesquisa realizada por Amazonas e Goldner (2004), na qual se verifica 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 empreendimentos. No universo de 129 administradoras hoteleiras, as dez primeiras administradoras por número de UH's e número de empreendimentos, detêm o universo de 47,79% do mercado, demonstrando o predomínio das grandes administradoras sobre os empreendimentos individuais e independentes.

A expansão das redes internacionais e nacionais, no Brasil, promoveu o aumento da competição, estimulou a reorganização do setor e requer maior responsabilidade na aplicação de recursos dos investidores e o aprimoramento das informações. Os investidores passam a ter a necessidade de uma empresa especializada em gestão de negócios, surgindo as empresas de *asset management*, para além de propor formas de melhorar o investimento, também intermedia a relação entre eles e as administradoras hoteleiras.

Para Hughes (2002, p. 2): o papel do *asset management* é obter para seus clientes o melhor retorno sobre o capital, investindo-o em um mercado global e seguro.

Na visão de Raleigh e Roginsky (1999, p. 92): *asset management* é o gerenciamento de um investimento para atender às necessidades e objetivos específicos de um(a) determinada(o) propriedade/grupo de investidores.

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.

As empresas de *asset management* hoteleiro têm a responsabilidade de representar os proprietários e investidores, devendo fazer o melhor uso das informações contábeis, para evidenciar adequadamente, a situação patrimonial aos seus clientes, no que tange a 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 se sentir seguros e tomar a melhor decisão quanto ao investimento.

A partir da promulgação da resolução 956/03 do CFC, espera-se que haja uma 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, da 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 aprovada pela resolução 956/03, no que tange a evidenciação são:

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.

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, são disciplinadas pelo *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).

De acordo com Lamelas e Teixeira (1981, p. 14), o *USALI* apresenta as vantagens de permitir a uniformização de critérios e métodos de classificação; a possibilidade de fazer comparações entre os vários hotéis que seguem os mesmos métodos; a facilidade de adoção do sistema quer pela grande, quer pela pequena empresa e 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* sugere uma gama de informações que permite uma evidenciação adequada aos requeridos pelos órgãos normatizadores e investidores, no entanto, a adoção dele no Brasil tem sido principalmente pelas administradoras internacionais.

As administradoras internacionais em seus países de origem, dada à regulamentação ou exigência social estão mais avançadas quanto às práticas de evidenciação e governança corporativa, no entanto, no Brasil o processo de regulamentação desse segmento está em andamento e muitas dessas administradoras não adotam as mesmas práticas.

4 Pesquisa de campo

A pesquisa de campo partiu do universo das empresas de *asset management* sediadas na Grande São Paulo, no período de maio a julho de 2004. 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.

Para colher as informações junto às empresas de *asset management*, utilizou-se de questionários, inicialmente composto de 09 questões, enumeradas de 1 a 9, estruturadas com base no referencial teórico e 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, precedido de contato telefônico, para orientá-los quanto ao retorno das respostas.

Dos questionários enviados por correio eletrônico para seis empresas, foram respondidos 83,33%, ou seja cinco delas responderam. As informações obtidas permitem uma apuração das necessidades e satisfação das empresas de *asset management* quanto às informações recebidas das administradoras hoteleiras e sua utilidade. Os resultados são apresentados na ordem em que foram apurados, para melhor análise e compreensão.

O quadro 1 contempla o ano em que as empresas, as cinco que responderam ao questionário, começaram a desenvolver as atividades de *asset management*, objeto da questão número 1.

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

Fonte: Elaborado pelas autoras com base na Coleta de dados.

Quadro 1 Início de 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.

A segunda questão foi elaborada com vistas a obter o conceito aplicado pelas empresas.

Para reduzir o viés de validade e confiabilidade da pesquisa 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) que permitiu apurar o conceito de *Asset management* empregado:

A 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.

Na terceira questão procurou-se identificar o perfil do investidor quanto ao nível de informação exigida, com a 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 grau de evidenciação, do que aquele que visa reduzir o conflito com a administradora hoteleira e segurança, segurança nessa questão entendida como o menor risco por desconhecimento do mercado específico. Em resposta, obteve-se que o investidor opta, ao

contratar a empresa, com 44,44% para otimizar seus investimentos, confirmando a premissa inicialmente assumida, para representar seus interesses na ordem de 33,33% e para reduzir o conflito com a administradora, com 22,22%. A segurança não aparece como argumento para contratação.

Em complemento à questão anterior, na quarta pretendeu-se detectar a necessidade de maior evidência, assumindo-se que o proprietário, ao adquirir um imóvel com base hoteleira para moradia quando estiver com mais idade ou por segurança, aqui interpretada como o menor risco por não haver perda total do investimento, uma vez que o imóvel é mantido ao menos pelo valor do mercado, e sua valorização pode ser uma consideração mais importante para alguns investidores do que a rentabilidade, tornando-o menos exigente quanto às informações com relação aos proprietários que buscam rentabilidade e diversificação da carteira. As respostas demonstraram que nenhum proprietário visa planos futuros de moradia, 30 % objetivam segurança, 30% a diversificação da carteira e 40% rentabilidade. O fato de 30% dos investidores objetivarem segurança em seu investimento, causa estranheza e merece atenção especial quanto à preservação do patrimônio, para garantir essa segurança.

O propósito da quinta questão foi saber a representatividade da carteira de clientes perante o universo de UH's ofertadas ao mercado. Obteve-se que o total de UH's abrangidas pela pesquisa é de 9.064 e representa 8,69% do total de UH's ofertadas ao mercado brasileiro (104.312 UH's) e 20,35% do total de UH's das administradoras (44.541), distribuídos entre 10 administradoras, demonstrado na tabela 1.

Tabela 1: 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	8,69%	
UH's adm. Pesquisadas x ofertadas no mercado	42,70%		

Fonte: (1) Amazonas e Goldner (2004)

(2) Coleta de dados

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 acima, têm-se, nessa pesquisa a participação das empresas de *asset management* no universo de UH's da cada administradora.

Ao assumir que as administradoras hoteleiras, em sua prática contábil interna, têm um padrão uniforme de registros, para facilitar a consolidação, e que essas mesmas informações

são enviadas para as empresas de *asset management*, a cobertura da pesquisa expande-se de 8,69% para 42,70%.

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

Apresenta-se, na tabela 2, a preponderância percentual de evidenciação, considerando-se o total de informações respondidas como prestadas pelas administradoras.

Tabela 2: Preponderância do grau de evidenciação

Descrição	TOTAL	%	Classificação
Balanco 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
Diária média por segmento de demanda	4	3,36%	8º
Informações da concorrência	4	3,36%	8º
TOTAL	119	100,00%	

Fonte: Elaborada pelas autoras com base na coleta de dados.

Para análise, utilizou-se o número de vezes que cada informação aparecia nas respostas ao questionário, 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:

1º. estatísticas e indicadores operacionais: taxa de ocupação, diária média, *Revenue per available Room (RevPar)*, percentagem de custos, etc., com 10,08%;

2º. DRE por área ou atividades e planos de investimento, movimentação dos fundos de melhorias – *Fixed Furniture and Equipment (FF&E)*, com 9,24%;

3º. comentários sobre o resultado e ações para melhorias, com 8,40%;

4º. DRE Consolidada e DOAR e/ou Fluxo de Caixa, com 7,56%;

5°. Balanço patrimonial com 6,72%;

6°. 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;

7°. relatórios de auditoria e contingências com 4,20%;

8°. 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%;

9°. informações sobre os planos da rede (expansão, pesquisas, etc.) e orçamentos anuais, com 2,52%;

10°. políticas e práticas contábeis, com 1,68% e

11°. 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 informações exigidas pelas empresas de *asset management*, quando essas últimas reconhecem seu valor ou as exigidas legalmente.

Fato a ser ressaltado é a importância das estatísticas e indicadores operacionais, que permite maior facilidade de comparação, justificando a necessidade de padrões e uniformidade dos relatórios e informações.

A sétima questão objetivou-se avaliar a satisfação quanto à evidenciação das administradoras e obteve como resposta que 40% estão insatisfeitos, 20% nem satisfeitos; nem insatisfeitos, 13,33% muito insatisfeitos, 13,33% satisfeitos e 13,33% muito satisfeitos, o que 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 e insatisfeito, totalizando 53,33%, como demonstrado no gráfico 1.

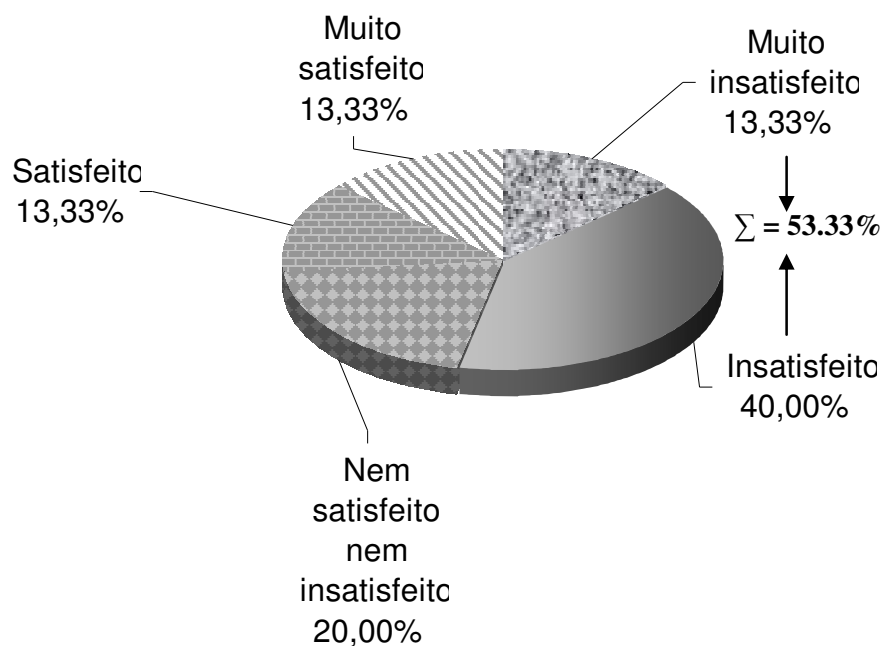


Gráfico 1: Grau de satisfação

Na oitava questão buscou-se conhecer os motivos de insatisfação. As respostas foram tabuladas de acordo com o número de vezes em que cada uma das alternativas aparecia. O resultado apontou para 35,71% para complexidade e falta de clareza, 28,57% para inconsistência de dados e 35,71% para pouca informação (sintético), demonstrados na tabela 3.

Tabela 3: Motivo de insatisfação

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

Fonte: Elaborada pelas autoras com base na coleta de dados.

Os dados sugerem 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.

A nona questão tratou das informações recebidas das administradoras hoteleiras e enviadas ou disponibilizadas aos investidores. As respostas mostram que 60% enviam todas as informações e 40% enviam parcialmente as informações aos investidores. 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.

Das empresas que responderam ao questionário, duas delas não enviam os relatórios. As respostas apontam com preponderância para o excesso de informação, com 55,56%, e risco de uso indevido, com 33,33%, corroborando a idéia de relutância das empresas em divulgar as informações, por assumir que são complexas e os investidores não são capazes de interpretar adequadamente ou fazem uso incorreto. Somente, 11,11% dos investidores não têm interesse em receber todas as informações, demonstrando a importância de suprir um maior número de investidores com mais informações contábeis.

Observa-se 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.

Na 11ª questão objetivou-se conhecer os usuários diretos das informações. Têm-se como resposta, em primeiro lugar, as comissões indicadas pelos investidores, com 71,43% seguido dos investidores na ordem de 28,57%. 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 e melhor decisão.

Por fim, a Questão número 12 objetivou identificar a tecnologia utilizada e os facilitadores da comunicação, cujos resultados foram: 36,36% para correio eletrônico 36,36% reunião, 18,18% páginas no ambiente de internet e 9,09% correio postal. A representatividade de reunião é interpretada como a necessidade de os investidores ou comissão obterem informações não contempladas na prestação de contas. Mais uma vez fica clara a necessidade de munir os investidores ou seus representantes com as informações pertinentes a um bom julgamento da posição do investimento.

O conjunto de respostas demonstra que há necessidade de fazer uso das técnicas adequadas de evidenciação, oferecendo aos usuários das informações relatórios e demonstrações consistentes e claras que atendam aos seus objetivos quanto à rentabilidade, segurança e diversificação da carteira.

Dos dados extraídos pode-se identificar o grau de insatisfação dos usuários das informações, assim como, os motivos e prioridades, sem a pretensão de esgotar as diversas possibilidades que possam surgir em relação aos objetivos e necessidades dos investidores.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

No desenvolvimento desse trabalho 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*.

Na análise do resultado da pesquisa de campo foi possível identificar que as atividades de *asset management* são recentes, e que 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 oposição às demonstrações contábeis, embora haja insatisfação das empresas (53,33%) por receber dados complexos e com pouca informação (71,42%). Mesmo recebendo as informações, 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 disponibilizados na reunião (36,36%) ou enviados por correio eletrônico (36,36%).

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

A finalidade de a evidenciação servir para auxiliar os investidores em sua opção de investimento foi identificada na pesquisa de campo e revisão da literatura, demonstrando a necessidade de informações mínimas para uma avaliação adequada dos resultados e suporte à decisão.

Embora este trabalho tenha investigado as necessidades dos investidores por meio das empresas de *asset management*, os resultados sugerem novas pesquisas e debates, fase a perspectiva de crescimento desse mercado e amadurecimento dessas empresas, principalmente no que tange aos modelos a serem seguidos para atender a esta demanda de forma a permitir a comparabilidade e avaliação adequada dos resultados.

Referências

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

- BRASIL. **Novo código civil brasileiro: principais alterações comentadas por Irineu Pedroti e William Pedroti**. Campinas: LZN, 2003. 680 p.
- _____. **Projeto de Lei 3.741 de 2000**. Disponível em: <<http://www.abrasca.org.br>>. Acesso em: 04 jan. 2005.
- _____. **Lei das sociedades por ação: lei 6.404**, de 15 de dezembro de 1976. São Paulo: Atlas, 1984. 407 p.
- CFC - CONSELHO FEDERAL DE CONTABILIDADE. **Normas Brasileiras de Contabilidade**. 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.
- 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.
- HENDRIKSEN, Eldon S.; BREDER, Michael F. Van. **Teoria da contabilidade**. Tradução Antonio Zoratto Sanvicente. 5. ed. São Paulo: Atlas, 1999. 550 p.
- HUGHES, Duncan. **Asset management in theory and practice**. Canterbury: Financial World Publishing, 2002. 250 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.
- _____. e MARION, José Carlos. **Dicionário de termos de contabilidade**. São Paulo: Atlas, 2001. 214 p.
- LAMELAS, Pereira e 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.
- LUNKES, Rogério João. **Manual de contabilidade hoteleira**. São Paulo: Atlas, 2004. 248 p.
- MARINO NETO, José Ernesto. **Asset management hoteleiro**. Revista ConstruFlats. 22 nov. 2004. Disponível em <<http://www.bsh.com.br>>. Acesso em 13 dez. 2004.
- MARION, José Carlos 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.
- PRICEWATERHOUSECOOPERS. **Conselho fiscal ou comitê de auditoria: assegurando sustentabilidade empresarial**. 2003. Disponível em: <<http://www.pwc.com>>. Acesso em: 08 jan. 2004.
- PROSERPIO, Renata. **O avanço das redes hoteleiras internacionais no Brasil: 1994 – 2002**. Prêmio Embratur – FGV 2003. 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.
- SAAB, William Georfe e GIMENEZ, Luiz Carlos Perez. **Flats, apart-hotéis ou hotéis-residência: caracterização e desempenho no Brasil e no Município de São Paulo**. BNDES

Setorial. Rio de Janeiro: 2001. Disponível em<<http://www.bndes.gov.br>>. Acesso em 26 de mar.2005.

SILVA, Solange Maria. **Uma contribuição à evidenciação (disclousure) nos meios de hospedagem: uma proposta de prestação de contas aos investidores.** Dissertação (Mestrado em Controladoria e Contabilidade Estratégica) – Centro Universitário Álvares Penteado - UNIFECAP, São Paulo, 2005. 142 p.

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