

UNIVERSIDADE FEDERAL DE UBERLÂNDIA
FACULDADE DE ENGENHARIA CIVIL - FECIV

DHESSY BARBOSA MARQUES

**REGIMES DE CONTRATAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL: UMA
ANÁLISE QUALITATIVA ENTRE OBRAS EMPREITADAS E OBRAS
POR ADMINISTRAÇÃO**

UBERLÂNDIA

2026

DHESSY BARBOSA MARQUES

**REGIMES DE CONTRATAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL: UMA
ANÁLISE QUALITATIVA ENTRE OBRAS EMPREITADAS E OBRAS
POR ADMINISTRAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso da
Universidade Federal de Uberlândia como
requisito parcial para obtenção do título de
bacharel em Engenharia Civil.

Área de concentração: Planejamento

Orientador: Prof. Dr. Joseph Salem Barbar

UBERLÂNDIA

2026

Ficha Catalográfica Online do Sistema de Bibliotecas da UFU
com dados informados pelo(a) próprio(a) autor(a).

M357
2026 Marques, Dhessy Barbosa, 2001-
Regimes de contratação na construção civil: uma análise comparativa entre obras empreitadas e obras por administração [recurso eletrônico] / Dhessy Barbosa Marques. - 2026.

Orientador: Joseph Salem Barbar.
Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Uberlândia, Graduação em Engenharia Civil.
Modo de acesso: Internet.
Inclui bibliografia.
Inclui ilustrações.

1. Engenharia civil. I. Barbar, Joseph Salem, 1966-, (Orient.). II. Universidade Federal de Uberlândia. Graduação em Engenharia Civil. III. Título.

CDU: 624

Bibliotecários responsáveis pela estrutura de acordo com o AACR2:
Gizele Cristine Nunes do Couto - CRB6/2091
Nelson Marcos Ferreira - CRB6/3074

DHESSY BARBOSA MARQUES

**REGIMES DE CONTRATAÇÃO NA CONSTRUÇÃO CIVIL: UMA
ANÁLISE QUALITATIVA ENTRE OBRAS EMPREITADAS E OBRAS
POR ADMINISTRAÇÃO**

Trabalho de Conclusão de Curso da
Universidade Federal de Uberlândia como
requisito parcial para obtenção do título de
bacharel em Engenharia Civil.

Área de concentração: Planejamento

Uberlândia, 2026

Banca Examinadora:

Dr. Joseph Salem Barbar – Faculdade de Engenharia Civil (FECIV)

Dra. Lauren Karoline de Sousa Gonçalves – Faculdade de Engenharia Civil (FECIV)

Dra. Camilla Miguel Carrara Lazzarini – Faculdade de Engenharia Civil (FECIV)

RESUMO

O presente trabalho analisa comparativamente os regimes de contratação por administração e por empreitada na construção civil, sob as perspectivas técnica, jurídica e gerencial. A escolha do regime contratual constitui decisão estratégica no planejamento de empreendimentos, influenciando diretamente custos, prazos, alocação de riscos e desempenho global da obra. Inicialmente, realiza-se revisão bibliográfica acerca dos conceitos, fundamentos, vantagens, limitações e responsabilidades inerentes a cada modelo contratual. Em seguida, desenvolve-se análise comparativa estruturada a partir de critérios como previsibilidade financeira, flexibilidade de execução, qualidade da obra e adequação ao tipo de empreendimento. Complementarmente, apresenta-se estudo de caso de obra executada sob regime de administração, com avaliação crítica dos impactos observados sobre custos, prazos e gestão do empreendimento, bem como análise hipotética da aplicação do regime de empreitada ao mesmo contexto. Os resultados indicam que não existe regime universalmente superior, sendo sua adequação condicionada ao grau de definição do projeto, à complexidade técnica da obra e à capacidade gerencial das partes envolvidas. Conclui-se que a compatibilidade entre modelo contratual, características do empreendimento e estrutura de gestão constitui fator determinante para o desempenho da construção.

Palavras-chave: regimes de contratação; empreitada; administração de obras; gestão de contratos; construção civil.

ABSTRACT

This study comparatively analyzes the contracting regimes of cost-plus administration and lump-sum contract in the construction industry, considering technical, legal and managerial perspectives. The selection of the contractual model represents a strategic decision in project planning, directly affecting costs, deadlines, risk allocation and overall project performance. Initially, a bibliographic review is conducted addressing the concepts, foundations, advantages, limitations and responsibilities inherent to each contractual model. Subsequently, a structured comparative analysis is developed based on criteria such as financial predictability, execution flexibility, construction quality and suitability to different types of projects. Additionally, a case study of a project executed under the cost-plus regime is presented, including a critical evaluation of its impacts on costs, deadlines and management, as well as a hypothetical analysis of the application of the lump-sum regime under the same conditions. The findings indicate that there is no universally superior contracting regime, and its adequacy depends on the level of project definition, technical complexity and managerial capacity of the involved parties. It is concluded that compatibility between contractual model, project characteristics and management structure is essential for construction performance.

Keywords: contracting regimes; lump-sum contract; cost-plus contract; contract management. construction industry;

LISTA DE FIGURAS

Figura 1 – Sistema Sankhya com demonstração dos adicionais realizados na obra	36
Figura 2 – Demonstrativo dos valores de alguns adicionais realizados na obra	37
Figura 3 – Demonstrativo dos valores de alguns adicionais realizados na obra	37

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 – Comparação geral entre os regimes de contratação por administração e por empreitada	24
Quadro 2 – Comparação dos impactos financeiros dos regimes de contratação	25
Quadro 3 – Comparação quanto à gestão, prazos e responsabilidades	25
Quadro 4 – Comparação dos impactos técnicos e de qualidade de obra	26
Quadro 5 – Adequação dos regimes ao tipo de empreendimento	27

Sumário

1.	Introdução	11
1.1	Importância do planeamento contratual na construção civil	12
1.2	Conceito de contrato aplicado às obras de engenharia	13
1.3	Regimes de contratação de obras: noções gerais.....	14
2.	Metodologia	15
3.	Conceito e fundamentos do regime de administração	17
3.1	Características jurídicas e técnicas do regime de contratação por administração	17
3.2	Obrigações das partes envolvidas	18
3.3	Vantagens e desvantagens do regime de administração.....	19
3.4	Riscos e responsabilidades na execução das obras no regime de contratação por administração	19
4.	Conceito e classificação da empreitada.....	20
4.1	Características jurídicas e técnicas das obras por empreitada	20
4.2	Obrigações do empreiteiro e do contratante.....	21
4.3	Vantagens e desvantagens do regime de empreitada	22
4.4	Riscos e responsabilidades na execução das obras por empreitada	22
5.	Análise comparativa entre o regime de administração e o regime de empreitada	23
5.1	Comparação quanto à estrutura contratual e à alocação de riscos.....	23
5.2	Impactos dos regimes de contratação nos custos	24
5.3	Impactos dos regimes de contratação nos prazos	25
5.4	Impactos dos regimes de contratação na qualidade da obra.....	26
5.5	Adequação dos regimes de contratação ao tipo de empreendimento	26
5.6	Síntese da análise comparativa.....	27
6.	Limitações práticas dos regimes de contratação na construção civil	28
7.	Critérios para a escolha do regime de contratação	30
7.1	Quando o regime de administração é mais adequado	31
7.2	Quando o regime de empreitada é mais adequado	31
7.3	Situações em que o regime de contratação por administração NÃO é recomendado	31
7.4	Situações em que o regime de empreitada NÃO é recomendado	32

7.5	Síntese decisória para escolha do regime	32
8.	Estudo de caso obra feita pelo regime de contratação por administração	32
8.1	Caracterização do empreendimento	33
8.2	Justificativa de adoção do regime de administração	34
8.3	Estrutura contratual adotada.....	34
8.4	Planejamento e gestão de obra	35
8.5	Controle de custos e orçamento	35
8.6	Controle de prazos e cronogramas	37
8.7	Análise crítica do regime de administração citado no estudo de caso	38
8.8	Análise hipotética da implementação do regime de empreitada no estudo de caso	38
8.9	Síntese crítica do estudo de caso	39
9.	Discussão dos resultados	40
	Conclusões	42
	Referências	45

1. Introdução

A construção civil ocupa posição estratégica no desenvolvimento econômico e social, não apenas pela expressiva geração de empregos, mas também pela significativa movimentação de recursos financeiros e pela produção de infraestrutura indispensável ao funcionamento da sociedade. Apesar dessa relevância, trata-se de um setor caracterizado por elevada complexidade técnica, pela diversidade de agentes envolvidos e pela constante exposição a riscos relacionados a custos, prazos e qualidade. Nesse contexto, a definição adequada do regime de contratação assume papel central para o desempenho e a viabilidade dos empreendimentos, influenciando diretamente seus resultados (SOUZA, 2019).

No âmbito da construção civil brasileira, destacam-se, entre os regimes de contratação mais utilizados, as obras por empreitada e as obras por administração. A empreitada apresenta ampla aplicação em razão da maior previsibilidade orçamentária que proporciona, uma vez que possibilita a transferência de parcela significativa dos riscos ao contratado. Tal característica torna-se especialmente relevante em cenários de instabilidade econômica e em empreendimentos que demandam rigoroso controle financeiro, motivo pelo qual essa modalidade é frequentemente associada à busca por maior eficiência produtiva e à simplificação da gestão por parte do contratante (DUCA, 2015).

Em contrapartida, o regime de obra por administração, também denominado preço de custo, tem ganhado espaço, sobretudo, em empreendimentos imobiliários e incorporações. Nesse modelo, o contratante assume diretamente os custos efetivos da obra, responsabilizando-se pelas variações financeiras decorrentes da execução, enquanto a construtora é remunerada por uma taxa de administração previamente estabelecida. Conforme destaca Linzmeier (2018), esse regime pode proporcionar maior transparência na composição dos custos e, em determinadas situações, contribuir para a redução do valor final do empreendimento, desde que seja acompanhado por controle rigoroso e gestão eficiente.

Entretanto, Souza (2019) demonstra, ao analisar o gerenciamento de contratos em obras sob regime de administração, que a eficiência desse modelo está diretamente condicionada à existência de planejamento estruturado, acompanhamento técnico sistemático e controle físico-financeiro rigoroso. A autora evidencia, em estudo de caso, que a ausência desses mecanismos resulta em

aumento de custos, ocorrência frequente de aditivos e prorrogações de prazo, comprometendo o desempenho do empreendimento. Em análise comparativa entre empreendimentos executados a preço de custo e a preço fechado, Lopes (2019) ressalta que, embora o regime por administração possa apresentar vantagens econômicas, ele demanda maior envolvimento dos contratantes e elevado grau de maturidade gerencial por parte dos agentes envolvidos.

Além disso, independentemente do regime contratual adotado, estudos evidenciam que falhas na gestão de contratos estão diretamente associadas à ocorrência de aditivos, ao surgimento de conflitos entre as partes e ao comprometimento dos resultados da obra. Pesquisas indicam que a ausência de padronização nos processos de contratação e de acompanhamento contratual exerce impacto negativo sobre o desempenho financeiro e operacional dos empreendimentos (SOUZA, 2019; DUCA, 2015)

Diante desse cenário, torna-se fundamental compreender as diferenças, as vantagens e as limitações dos regimes de contratação por empreitada e por administração. Assim, o presente trabalho tem como objetivo realizar uma análise comparativa entre as modalidades contratuais estudadas, avaliando suas características, vantagens e riscos, com vistas a subsidiar a escolha do regime contratual mais adequado às particularidades de cada empreendimento da construção civil.

1.1 Importância do planejamento contratual na construção civil

O planejamento contratual constitui etapa decisiva no ciclo de vida dos empreendimentos da construção civil, uma vez que é a partir dele que se estabelecem as diretrizes técnicas, econômicas e jurídicas que orientam a execução da obra. Quando elaborado de forma adequada, o contrato contribui para maior previsibilidade de custos, prazos e padrões de qualidade, além de atuar como instrumento de prevenção de conflitos entre as partes envolvidas. Em um setor caracterizado por elevada complexidade e constantes incertezas, a ausência de um planejamento contratual consistente pode comprometer de maneira significativa o desempenho global do empreendimento (SOUZA, 2019).

Nesse sentido, o planejamento contratual não deve restringir-se à simples definição do objeto da obra. Conforme destaca Caldeira (2015), é fundamental que esse processo compreenda a identificação e a adequada alocação dos riscos inerentes à execução. A distribuição equilibrada

desses riscos entre contratante e contratado é essencial para a preservação do equilíbrio econômico-financeiro do contrato, contribuindo para a redução de disputas, aditivos excessivos e paralisações. Contratos mal estruturados, segundo o autor, tendem a promover a transferência inadequada de riscos, o que afeta diretamente a eficiência da gestão da obra.

Outro ponto relevante refere-se à necessidade de compatibilidade entre o regime de contratação adotado e o nível de detalhamento do projeto básico. Mânica e Lahoz (2015) ressaltam que a escolha de um regime de execução inadequado, associada à existência de projetos incompletos ou inconsistentes, dificulta os processos de medição e pagamento dos serviços executados. Tais inadequações contribuem para a geração de insegurança jurídica e de desequilíbrios contratuais, prejudicando tanto o contratante quanto o contratado.

Além disso, a literatura sobre gestão de contratos evidencia que a padronização excessiva dos instrumentos contratuais, quando realizada sem a devida consideração às especificidades de cada obra, tende a ampliar a incompletude contratual. Heinz, Cruz e Barbosa (2017) demonstram que contratos incompletos favorecem alterações frequentes de escopo e de prazo, elevando os custos de transação e ampliando a possibilidade de comportamentos oportunistas. Diante desse contexto, o planejamento contratual deve ser compreendido como uma ferramenta estratégica de gestão, capaz de alinhar expectativas, reduzir riscos e contribuir para a eficiência da execução das obras.

1.2 Conceito de contrato aplicado às obras de engenharia

O contrato aplicado às obras de engenharia consiste no instrumento jurídico que formaliza a relação entre o dono da obra e o contratado, estabelecendo as condições para a execução do empreendimento, bem como os direitos e deveres atribuídos a cada uma das partes. Diferentemente dos contratos civis de natureza mais simples, os contratos de obras apresentam elevado grau de complexidade, em razão da diversidade de atividades técnicas envolvidas, da duração prolongada e do volume expressivo de recursos financeiros empregados (CARMO, 2012).

No contexto da construção civil, o contrato de empreitada destaca-se como uma das modalidades de contratação mais recorrentes. Conforme explica Martinelli (1985), a empreitada caracteriza-se pela obrigação assumida pelo empreiteiro de executar uma obra certa e previamente

determinada, mediante remuneração ajustada, podendo abranger o fornecimento de materiais, de mão de obra ou de ambos. O elemento central desse tipo contratual é a obtenção de um resultado final, representado pela entrega da obra conforme as especificações técnicas acordadas entre as partes.

Ao tratar dos contratos de construção, Carmo (2012) enfatiza que, especialmente em obras de médio e grande porte, faz-se necessária a adoção de uma estrutura contratual robusta, capaz de absorver a complexidade técnica e econômica do empreendimento. Para esse fim, tais contratos devem contemplar mecanismos que possibilitem a adaptação a eventos imprevistos, cláusulas de reajuste, critérios objetivos de medição e pagamento, bem como a definição clara das responsabilidades técnicas e administrativas envolvidas.

Outro aspecto relevante refere-se à distinção entre os contratos de obra e os contratos de prestação de serviços. Enquanto estes últimos se concentram na execução de determinada atividade, os contratos de obra estão diretamente vinculados à entrega de um produto final específico. Essa característica reforça a importância de uma definição precisa do objeto contratual, de modo a evitar ambiguidades que possam gerar conflitos ao longo da execução do empreendimento (MARTINELLI, 1985). Dessa forma, o contrato aplicado às obras de engenharia assume papel fundamental na garantia da segurança jurídica e da eficiência do empreendimento.

1.3 Regimes de contratação de obras: noções gerais

Os regimes de contratação de obras correspondem às diferentes formas pelas quais se estruturam a execução do empreendimento, a remuneração do contratado e a distribuição de riscos entre as partes envolvidas. A escolha do regime mais adequado configura uma decisão estratégica, uma vez que exerce influência direta sobre o controle de custos, o cumprimento dos prazos e a qualidade final da obra. No contexto da construção civil brasileira, destacam-se, entre os principais modelos adotados, a empreitada por preço global, a empreitada por preço unitário e a contratação por administração (MÂNICA; LAHOZ, 2015).

A empreitada por preço global caracteriza-se pela contratação da obra por um valor total previamente definido, atribuindo ao empreiteiro a responsabilidade pela execução integral do empreendimento em conformidade com o projeto contratado. Esse regime mostra-se mais

adequado quando o projeto apresenta elevado grau de detalhamento e compatibilização, uma vez que transfere ao contratado os riscos relacionados a variações de custos e de quantitativos. Contudo, Mânica e Lahoz (2015) alertam que inconsistências no projeto básico podem comprometer a viabilidade desse modelo, resultando em disputas contratuais e em solicitações de reequilíbrio econômico-financeiro.

Em contraste, a empreitada por preço unitário baseia-se na remuneração do contratado de acordo com os quantitativos efetivamente executados e medidos ao longo da obra. Embora esse regime exija maior controle por parte do contratante, especialmente no que se refere à fiscalização e às medições dos serviços, oferece maior flexibilidade diante de alterações no escopo. Por essa razão, sua adoção é recorrente em obras nas quais os quantitativos não podem ser plenamente definidos na fase inicial do projeto (MÂNICA; LAHOZ, 2015).

Por sua vez, o regime de contratação por administração, também denominado preço de custo, transfere ao contratante a responsabilidade pelos custos da obra, enquanto a construtora é remunerada por meio de uma taxa de administração previamente acordada. De acordo com Lopes (2019), esse modelo pode proporcionar maior transparência na composição dos custos e, em determinadas situações, resultar em economia financeira. Todavia, a ausência de acompanhamento rigoroso e de uma gestão eficiente tende a ocasionar elevação significativa do custo final do empreendimento.

De modo geral, a definição do regime de contratação deve considerar fatores como a complexidade da obra, o grau de definição do projeto, a capacidade de gestão do contratante e o nível de risco aceitável. Conforme ressalta Souza (2019), a escolha inadequada do regime contratual pode comprometer o desempenho do empreendimento, o que reforça a necessidade de análises criteriosas ainda na fase de planejamento da contratação.

2. Metodologia

O presente trabalho caracteriza-se como uma pesquisa de natureza qualitativa, com abordagem descritiva e analítico-comparativa, cujo objetivo é analisar e comparar os regimes de

contratação por administração e por empreitada na construção civil, sob as perspectivas técnica, gerencial e contratual.

A metodologia adotada baseou-se em duas frentes complementares: revisão bibliográfica e estudo de caso aplicado, permitindo a articulação entre fundamentação teórica e análise prática. A revisão bibliográfica foi realizada a partir da consulta a livros, artigos científicos, dissertações, teses e trabalhos acadêmicos relacionados a contratos de obras, gestão contratual, engenharia de custos e regimes de contratação, selecionados conforme critérios de relevância temática, consistência metodológica e aderência aos objetivos do estudo.

A análise comparativa dos regimes de contratação foi conduzida de forma qualitativa, a partir de critérios técnicos previamente definidos com base na literatura especializada e recorrentes na prática da engenharia civil, tais como: estrutura contratual, alocação de riscos, previsibilidade de custos, flexibilidade de execução, impactos nos prazos, influência sobre a qualidade da obra e adequação ao tipo de empreendimento. Esses critérios orientaram a sistematização das informações e a elaboração dos quadros comparativos apresentados ao longo do trabalho.

Complementarmente, foi desenvolvido um estudo de caso de um empreendimento real executado sob o regime de contratação por administração, com o objetivo de avaliar, de forma aplicada, os impactos desse modelo sobre o controle de custos, o cumprimento de prazos, a gestão da obra e a tomada de decisão técnica. A análise do estudo de caso considerou informações contratuais, dados de planejamento, registros de controle físico-financeiro e alterações de escopo ocorridas durante a execução da obra, buscando identificar a relação entre as condições iniciais do empreendimento, o regime contratual adotado e os resultados observados.

Adicionalmente, realizou-se uma análise hipotética da aplicação do regime de empreitada ao mesmo empreendimento, com a finalidade de comparar, de forma crítica, os possíveis efeitos sobre custos, prazos e riscos contratuais, considerando o contexto de indefinição inicial dos projetos e as alterações verificadas ao longo da execução. Por fim, ressalta-se que, por se tratar de um estudo qualitativo baseado em um único estudo de caso, os resultados obtidos não permitem generalizações absolutas, devendo ser interpretados de forma contextualizada. Ainda assim, a metodologia adotada mostra-se adequada para alcançar os objetivos propostos e fornecer subsídios técnicos relevantes para a tomada de decisão na engenharia civil.

3. Conceito e fundamentos do regime de administração

O regime de contratação por administração, também denominado preço de custo, caracteriza-se pela execução da obra mediante o ressarcimento dos custos efetivamente realizados, acrescido de uma taxa de administração previamente acordada. Nesse modelo, a construtora ou empresa administradora atua como gestora técnica e administrativa do empreendimento, enquanto o contratante assume diretamente os custos e os riscos financeiros decorrentes da execução da obra (LOPES, 2019).

Diferentemente do regime de empreitada, no qual o preço é, em regra, previamente definido, o regime por administração baseia-se em uma lógica de maior cooperação entre as partes, conferindo flexibilidade à condução da obra. Essa característica mostra-se especialmente relevante em empreendimentos que apresentam elevado grau de incerteza técnica ou que demandam ajustes frequentes ao longo da execução. Contudo, a inexistência de um custo global previamente fixado reduz a previsibilidade financeira, transferindo ao contratante maior responsabilidade quanto ao desempenho econômico do empreendimento.

Assim, os fundamentos do regime de administração estão diretamente associados à transparência dos custos e à participação ativa do contratante nas decisões do processo construtivo. Tais elementos, embora potencialmente vantajosos, exigem estrutura gerencial adequada e acompanhamento contínuo, a fim de evitar que os benefícios do modelo sejam neutralizados por falhas de gestão.

3.1 Características jurídicas e técnicas do regime de contratação por administração

Sob o aspecto jurídico, as obras executadas sob o regime de administração configuram, em regra, uma obrigação de meio, na qual a administradora compromete-se a empregar técnicas adequadas de gestão e engenharia, sem garantir previamente o custo final da obra. Essa característica diferencia-se da empreitada, que se fundamenta predominantemente em obrigação de resultado, reforçando a maior exposição do contratante aos riscos financeiros no regime por administração (CARMO, 2012).

Do ponto de vista técnico, esse regime exige planejamento detalhado e a adoção de sistemas eficazes de controle físico-financeiro. A ausência de mecanismos de acompanhamento contínuo tende a comprometer o desempenho da obra, resultando em atrasos, desperdícios e elevação dos custos. Dessa forma, a eficiência técnica do regime por administração encontra-se condicionada à capacidade de gestão das partes envolvidas, especialmente do contratante.

Além disso, a flexibilidade técnica proporcionada por esse modelo possibilita a realização de alterações de projeto e ajustes construtivos ao longo da execução da obra. Embora essa característica possa favorecer a adoção de soluções tecnicamente mais adequadas, ela também amplia o risco de alterações sucessivas de escopo, sobretudo quando inexistem critérios claros e previamente definidos para a tomada de decisão.

3.2 Obrigações das partes envolvidas

No regime de administração, as obrigações das partes apresentam distribuição distinta daquela observada nos contratos de empreitada. À administradora da obra compete a responsabilidade pela gestão técnica, administrativa e operacional do empreendimento, abrangendo o planejamento, a coordenação dos serviços, a contratação de fornecedores e o acompanhamento da execução da obra (SOUZA, 2019).

Cabe também à administradora atuar com diligência e transparência, prestando contas de forma periódica ao contratante e adotando práticas adequadas de controle de custos e de prazos. Eventuais falhas na condução técnica ou administrativa podem ensejar responsabilização, especialmente quando decorrentes de negligência ou de imperícia (CARMO, 2012).

Ao contratante, por sua vez, incumbe a obrigação de arcar com os custos da obra e de garantir a disponibilidade dos recursos financeiros necessários à sua execução. Além disso, o contratante assume papel ativo no processo decisório, participando da aprovação de contratações, de alterações de escopo e de investimentos relevantes. Essa participação constante, embora amplie o controle sobre o empreendimento, também reforça a responsabilidade do contratante quanto ao desempenho financeiro e à condução geral da obra.

3.3 Vantagens e desvantagens do regime de administração

Entre as principais vantagens do regime de administração destaca-se a transparência na composição dos custos, uma vez que o contratante tem acesso direto às despesas realizadas ao longo da execução da obra. Essa característica pode resultar em economia financeira, sobretudo quando comparada à empreitada, na qual os preços frequentemente incorporam margens associadas à transferência de riscos ao contratado (LOPES, 2019).

Outra vantagem relevante refere-se à flexibilidade para adaptações técnicas durante a execução, possibilitando ajustes de projeto e métodos construtivos sem a rigidez típica dos contratos a preço global. No entanto, essa mesma flexibilidade pode tornar-se uma desvantagem quando não acompanhada por critérios técnicos e financeiros bem definidos, favorecendo alterações recorrentes e impactando negativamente custos e prazos.

Como principal desvantagem do regime por administração destaca-se a menor previsibilidade do custo final da obra. A inexistência de um valor global previamente estabelecido transfere à contratante parcela significativa dos riscos financeiros, tornando esse regime menos adequado para empreendimentos que demandam rigoroso controle orçamentário desde a fase inicial.

3.4 Riscos e responsabilidades na execução das obras no regime de contratação por administração

Os riscos associados à execução de obras sob o regime de administração estão diretamente relacionados à capacidade de gestão e ao nível de controle adotado ao longo da execução. A inexistência de limites claros para os gastos, aliada à ausência de acompanhamento sistemático, pode resultar em elevação significativa dos custos e em atrasos no cronograma (SOUZA, 2019).

No que se refere às responsabilidades, a administradora responde pela adequada condução técnica e gerencial da obra, devendo observar as boas práticas da engenharia e da gestão de contratos. Embora não assuma diretamente o risco financeiro do empreendimento, a administradora pode ser responsabilizada por falhas decorrentes de negligência, imprudência ou imperícia (CARMO, 2012).

Dessa forma, a mitigação dos riscos no regime de administração depende da adoção de contratos bem estruturados, da definição clara das responsabilidades e da implementação de mecanismos eficazes de controle. Quando tais condições não são atendidas, as vantagens inicialmente atribuídas a esse modelo tendem a ser neutralizadas, comprometendo o desempenho global do empreendimento.

4. Conceito e classificação da empreitada

O regime de contratação por empreitada constitui uma das modalidades mais tradicionais da construção civil, caracterizando-se pela obrigação assumida pelo empreiteiro de executar determinada obra mediante pagamento previamente ajustado. Trata-se de um modelo contratual orientado à obtenção de um resultado final específico, representado pela entrega da obra conforme as condições técnicas e contratuais estabelecidas (MARTINELLI, 1985).

No âmbito da construção civil, a empreitada pode ser classificada principalmente em empreitada por preço global e empreitada por preço unitário. Na primeira, o valor total da obra é definido previamente, transferindo ao empreiteiro parcela significativa dos riscos relacionados a custos e produtividade. Na segunda, a remuneração ocorre conforme os quantitativos efetivamente executados, o que confere maior flexibilidade, mas exige controle rigoroso por parte do contratante. A escolha entre essas modalidades influencia diretamente a gestão do contrato e o desempenho do empreendimento.

Diferentemente do regime por administração, no qual o contratante participa ativamente das decisões financeiras e técnicas, a empreitada tende a reduzir o envolvimento direto do dono da obra na gestão cotidiana. Essa característica pode representar vantagem em empreendimentos nos quais se busca simplificação administrativa e maior previsibilidade financeira desde a fase inicial.

4.1 Características jurídicas e técnicas das obras por empreitada

Sob o aspecto jurídico, a empreitada fundamenta-se, em regra, em obrigação de resultado, uma vez que o empreiteiro se compromete a entregar a obra em conformidade com as especificações previamente definidas em contrato. Essa característica reforça a necessidade de

projetos completos, compatibilizados e detalhados, pois eventuais falhas tendem a gerar disputas contratuais e pedidos de reequilíbrio econômico-financeiro (CARMO, 2012).

Do ponto de vista técnico, as obras executadas sob o regime de empreitada exigem planejamento rigoroso e fiscalização eficiente. A busca do empreiteiro pela otimização de custos e de prazos pode incentivar a adoção de soluções produtivas eficientes; entretanto, quando não adequadamente fiscalizada, essa lógica pode resultar na implementação de alternativas que priorizem a redução de custos em detrimento da qualidade. Dessa forma, a eficiência técnica desse regime encontra-se diretamente condicionada à qualidade do projeto e à atuação do contratante na fiscalização da obra.

Além disso, a rigidez contratual característica da empreitada limita a flexibilidade para alterações de escopo durante a execução. Embora essa rigidez contribua para o controle financeiro, ela pode dificultar a incorporação de ajustes técnicos necessários, especialmente em empreendimentos com maior grau de incerteza inicial.

4.2 Obrigações do empreiteiro e do contratante

No regime de empreitada, as obrigações das partes são claramente delimitadas no instrumento contratual. Ao empreiteiro cabe a responsabilidade pela execução da obra conforme o projeto, as normas técnicas e os prazos estabelecidos, incluindo a organização da mão de obra, o fornecimento de materiais, quando previsto, e o cumprimento das obrigações trabalhistas e de segurança do trabalho (MARTINELLI, 1985).

Compete ainda ao empreiteiro assegurar a qualidade da execução, respondendo por vícios construtivos e defeitos decorrentes de falhas técnicas, negligência ou imperícia. Essa responsabilização reforça o caráter de obrigação de resultado do regime, distinguindo-o do modelo por administração.

Ao contratante incumbe a obrigação de fornecer os projetos, efetuar os pagamentos conforme as condições pactuadas e garantir o acesso ao local da obra. Além disso, cabe ao contratante exercer a fiscalização dos serviços executados, verificando a conformidade com o

contrato. A ausência de fiscalização adequada pode comprometer a qualidade final da obra e neutralizar as vantagens associadas à empreitada (DUCA, 2015).

4.3 Vantagens e desvantagens do regime de empreitada

A principal vantagem do regime de empreitada reside na previsibilidade de custos, especialmente nos contratos a preço global, nos quais o valor total da obra é previamente definido. Essa característica facilita o planejamento financeiro do contratante e reduz a exposição a variações de custos ao longo da execução.

Outra vantagem refere-se à transferência de parcela significativa dos riscos ao empreiteiro, que assume a responsabilidade por improdutividades e ineficiências construtivas. Em comparação ao regime por administração, a empreitada tende a demandar menor envolvimento direto do contratante na gestão cotidiana da obra.

Entretanto, a rigidez contratual constitui uma das principais desvantagens desse regime. Alterações de escopo ou ajustes técnicos durante a execução geralmente resultam em aditivos contratuais, podendo comprometer prazos e custos. Além disso, a dependência da qualidade do projeto inicial torna a empreitada particularmente sensível a falhas de compatibilização, o que pode gerar disputas e reduzir a previsibilidade inicialmente esperada.

4.4 Riscos e responsabilidades na execução das obras por empreitada

Os riscos associados à execução de obras sob o regime de empreitada estão diretamente relacionados à definição do escopo e à qualidade do projeto. Projetos incompletos ou inconsistentes tendem a transferir novamente os riscos ao contratante, por meio de aditivos contratuais e reequilíbrios econômico-financeiros, comprometendo a principal vantagem do modelo.

No que se refere às responsabilidades, o empreiteiro responde pela entrega da obra em conformidade com as condições contratuais, podendo ser responsabilizado por vícios construtivos e por falhas técnicas, independentemente da fiscalização exercida pelo contratante. Este, por sua vez, assume os riscos relacionados à escolha inadequada do regime de contratação e à deficiência na fiscalização da obra, aspectos que podem comprometer o desempenho do empreendimento (DUCA, 2015).

Dessa forma, a mitigação dos riscos no regime de empreitada depende da elaboração de contratos bem estruturados, da qualidade do projeto e da atuação efetiva do contratante na fiscalização. Quando essas condições não são atendidas, a previsibilidade e a eficiência associadas ao regime tendem a ser reduzidas, aproximando seus resultados daqueles observados em modelos menos controlados.

5. Análise comparativa entre o regime de administração e o regime de empreitada

A escolha do regime de contratação exerce influência direta sobre o desempenho técnico, financeiro e operacional dos empreendimentos da construção civil. Os regimes de contratação por administração e por empreitada apresentam diferenças significativas quanto à alocação de riscos, previsibilidade de custos, flexibilidade de execução e responsabilidades das partes. Dessa forma, a análise comparativa desses regimes torna-se fundamental para subsidiar a tomada de decisão de engenheiros, gestores e contratantes (SOUZA, 2019).

Este capítulo tem como objetivo comparar os regimes de administração e de empreitada sob diferentes perspectivas, destacando seus impactos sobre custos, prazos, qualidade da obra e adequação ao tipo de empreendimento, com base na literatura técnica e científica analisada ao longo deste trabalho.

5.1 Comparação quanto à estrutura contratual e à alocação de riscos

No regime de administração, a estrutura contratual caracteriza-se pela ausência de um preço global fixado previamente, sendo os custos da obra assumidos pelo contratante. A empresa administradora atua como gestora técnica e operacional, recebendo uma taxa de administração, o que resulta em maior exposição do contratante aos riscos financeiros do empreendimento (LOPES, 2019).

Em contrapartida, no regime de empreitada, especialmente na modalidade por preço global, há a fixação de um valor total para a execução da obra, transferindo ao empreiteiro parcela significativa dos riscos relacionados a custos, produtividade e eficiência construtiva. Essa característica confere maior previsibilidade financeira ao contratante, desde que o projeto esteja adequadamente definido (DUCA, 2015). No quadro 1 é possível observar uma comparação geral:

Quadro 1 – Comparação geral entre os regimes de contratação por administração e por empreitada

Critério de comparação	Regime por Administração	Regime por Empreitada
Forma de remuneração	Ressarcimento dos custos acrescido de taxa de administração	Preço previamente ajustado
Preço global	Não há preço global definido previamente	Preço global ou unitário definido em contrato
Alocação de riscos	Riscos financeiros majoritariamente do contratante	Riscos transferidos em maior parte ao empreiteiro
Flexibilidade durante a execução	Elevada	Limitada
Envolvimento do contratante	Alto	Reduzido
Natureza da obrigação	Obrigação de meio	Obrigação de resultado

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

5.2 Impactos dos regimes de contratação nos custos

Os impactos dos regimes de contratação sobre os custos da obra constituem um dos principais critérios para a escolha entre os modelos de administração e de empreitada. No regime de administração, a inexistência de margem de risco embutida no preço pode resultar em economia financeira, desde que haja controle rigoroso e gestão eficiente dos recursos empregados (LOPES, 2019).

Entretanto, a literatura aponta que a ausência de controle adequado tende a provocar aumentos significativos no custo final da obra, uma vez que variações de preços, desperdícios e improdutividades impactam diretamente o orçamento do empreendimento (SOUZA, 2019).

No regime de empreitada, por sua vez, o custo tende a apresentar maior previsibilidade, especialmente nos contratos a preço global. Todavia, o valor contratado normalmente incorpora margens de segurança e de risco, o que pode resultar em custos iniciais mais elevados. Ademais, falhas no projeto podem gerar aditivos contratuais, comprometendo a previsibilidade inicialmente esperada (DUCA, 2015). No quadro 2 nota-se a comparação no quesito financeiro entre os regimes:

Quadro 2 – Comparação dos impactos financeiros dos regimes de contratação

Aspecto financeiro	Regime por Administração	Regime por Empreitada
Previsibilidade de custos	Baixa	Alta (especialmente a preço global)
Margem de risco embutida no preço	Inexistente	Presente
Exposição a variações de preços	Elevada	Reduzida
Possibilidade de economia financeira	Alta, mediante controle rigoroso	Limitada
Incidência de aditivos	Menor formalmente, porém custos variáveis	Frequente em caso de falhas de projeto

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

5.3 Impactos dos regimes de contratação nos prazos

Quanto aos prazos de execução, o regime de administração apresenta maior flexibilidade para ajustes ao longo da obra, permitindo adaptações no cronograma sem a necessidade de renegociações contratuais complexas. Contudo, essa flexibilidade pode resultar em atrasos quando não há planejamento adequado e acompanhamento sistemático da execução (LINZMEIER, 2018).

No regime de empreitada, por sua vez, os prazos são previamente definidos no instrumento contratual, e o seu descumprimento pode acarretar penalidades ao empreiteiro. Essa característica tende a estimular maior comprometimento com o cumprimento do cronograma; entretanto, alterações de escopo e falhas no projeto podem resultar em prorrogações de prazo por meio de aditivos contratuais (DUCA, 2015). No quadro 3 é possível observar o funcionamento dos regimes em relação ao prazo:

Quadro 3 – Comparação quanto à gestão, prazos e responsabilidades

Critério	Regime por Administração	Regime por Empreitada
Controle do cronograma	Flexível	Rígido
Penalidades por atraso	Geralmente inexistentes	Previstas contratualmente

Responsabilidade técnica	Administradora	Empreiteiro
Responsabilidade financeira	Contratante	Empreiteiro (em parte)
Grau de maturidade gerencial exigido	Elevado	Moderado

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

5.4 Impactos dos regimes de contratação na qualidade da obra

A qualidade da obra também é influenciada pelo regime de contratação adotado. No regime de administração, a participação ativa do contratante e a flexibilidade técnica favorecem a adoção de soluções construtivas de maior qualidade, desde que haja acompanhamento técnico adequado (LOPES, 2019).

Por outro lado, no regime de empreitada, a busca do empreiteiro pela maximização de resultados financeiros incentiva a redução de custos, o que exige fiscalização rigorosa para garantir a conformidade com as especificações técnicas e normas vigentes (SOUZA, 2019). No quadro 4 nota-se os impactos em relação a qualidade da obra de acordo com cada regime:

Quadro 4 – Comparação dos impactos técnicos e de qualidade de obra

Aspecto técnico	Regime por Administração	Regime por Empreitada
Flexibilidade para ajustes técnicos	Alta	Baixa
Dependência da qualidade do projeto	Moderada	Elevada
Necessidade de fiscalização	Muito elevada	Elevada
Risco de redução da qualidade	Associado à má gestão	Associado à redução de custos
Potencial de soluções técnicas otimizadas	Alto	Moderado

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

5.5 Adequação dos regimes de contratação ao tipo de empreendimento

A adequação do regime de contratação ao tipo de empreendimento depende de fatores como a complexidade da obra, o grau de definição do projeto, a capacidade de gestão do contratante e o

perfil de risco aceitável. Empreendimentos que apresentam projetos bem definidos e demandam maior previsibilidade financeira tendem a se beneficiar do regime de empreitada (DUCA, 2015).

Por outro lado, obras que envolvem maior grau de incerteza, necessidade de flexibilidade e interesse do contratante em participar ativamente da gestão mostram-se mais adequadas ao regime de administração, desde que exista estrutura técnica e gerencial suficiente para a sua condução (LINZMEIER, 2018). No quadro 5 é possível observar qual regime é mais adequado para cada tipo de empreendimento:

Quadro 5 – Adequação dos regimes ao tipo de empreendimento

Tipo de empreendimento	Regime mais adequado	Justificativa
Obras com projeto bem definido	Empreitada	Maior previsibilidade e controle financeiro
Obras com incerteza técnica	Administração	Flexibilidade para ajustes
Empreendimentos com gestor experiente	Administração	Capacidade de controle e tomada de decisão
Empreendimentos com orçamento rígido	Empreitada	Redução da exposição financeira
Obras complexas e inovadoras	Administração	Necessidade de adaptações contínuas

Fonte: Elaborado pelo autor (2026).

5.6 Síntese da análise comparativa

A análise comparativa evidencia que não há um regime de contratação superior de forma absoluta, sendo a escolha condicionada às características específicas de cada empreendimento. O regime de administração oferece maior flexibilidade e potencial de economia, porém exige elevado nível de controle e maturidade gerencial. Já o regime de empreitada proporciona maior previsibilidade e transferência de riscos, desde que sejam adotados projetos bem elaborados e fiscalização eficiente (SOUZA, 2019).

Dessa forma, a decisão quanto ao regime de contratação deve ser precedida de análise criteriosa dos aspectos técnicos, econômicos e gerenciais envolvidos, de modo a maximizar os resultados do empreendimento e minimizar os riscos ao longo da execução da obra.

6. Limitações práticas dos regimes de contratação na construção civil

Apesar de amplamente discutidos na literatura técnica e jurídica, os regimes de contratação por empreitada e por administração apresentam limitações práticas que, muitas vezes, não são plenamente evidenciadas nas análises teóricas. Na prática da construção civil, a escolha do regime contratual ocorre em um contexto marcado por incertezas técnicas, projetos incompletos, pressões por prazos e restrições orçamentárias, fatores que tendem a ampliar a distância entre o modelo idealizado e sua efetiva aplicação no canteiro de obras.

No caso do regime de empreitada, sua principal limitação prática está associada à dependência de projetos completos, compatibilizados e suficientemente detalhados na fase de contratação. Conforme destaca Duca (2015), a previsibilidade financeira atribuída à empreitada somente se sustenta quando o escopo da obra está claramente definido, permitindo a correta estimativa de quantitativos, custos e prazos. Quando essa condição não é atendida, a rigidez contratual característica do regime tende a gerar aditivos sucessivos, solicitações de reequilíbrio econômico-financeiro e disputas entre contratante e empreiteiro, comprometendo a eficiência inicialmente esperada.

Sob a perspectiva jurídica, Martinelli (1985) ressalta que a empreitada fundamenta-se em obrigação de resultado, o que exige precisão na definição do objeto contratual. Na prática, entretanto, muitos contratos de obras são celebrados com projetos básicos incompletos ou com soluções técnicas ainda em desenvolvimento, situação que fragiliza a segurança jurídica do contrato. Nesses casos, a indefinição do objeto amplia a margem para interpretações divergentes, elevando o risco de conflitos durante a execução da obra e transferindo novamente ao contratante riscos que, em tese, seriam assumidos pelo empreiteiro.

Além disso, a limitação da flexibilidade técnica no regime de empreitada constitui fator crítico em empreendimentos sujeitos a alterações de escopo. Embora a rigidez contratual contribua

para o controle financeiro, ela dificulta a incorporação de ajustes necessários ao longo da execução, sobretudo em obras de maior complexidade ou com elevado grau de incerteza inicial. Conforme apontam Mânica e Lahoz (2015), a incompatibilidade entre o regime de empreitada e projetos instáveis tende a comprometer o desempenho global do empreendimento, neutralizando as vantagens associadas à previsibilidade de custos.

Por sua vez, o regime de contratação por administração também apresenta limitações relevantes quando analisado sob a ótica prática. Embora seja frequentemente associado à flexibilidade e à transparência na composição dos custos, esse modelo transfere ao contratante parcela significativa dos riscos financeiros do empreendimento. Lopes (2019) destaca que a ausência de um custo global previamente definido exige acompanhamento contínuo e rigoroso, uma vez que variações de preços, improdutividades e alterações de escopo impactam diretamente o orçamento final da obra.

Do ponto de vista gerencial, Souza (2019) ressalta que a eficiência do regime por administração está diretamente condicionada à capacidade de gestão do contratante. Na prática, muitos empreendimentos adotam esse regime sem dispor de estrutura técnica adequada para o controle físico-financeiro, o que tende a resultar em elevação significativa dos custos e atrasos no cronograma. Assim, a flexibilidade atribuída ao regime de administração pode converter-se em fator de risco quando não acompanhada por mecanismos eficazes de planejamento e controle.

Outro aspecto relevante refere-se à participação ativa do contratante nas decisões técnicas e financeiras da obra. Embora essa característica possa favorecer escolhas mais alinhadas às necessidades do empreendimento, ela também amplia a responsabilidade gerencial do dono da obra. Conforme observa Linzmeier (2018), a ausência de critérios claros para a tomada de decisão no regime por administração tende a favorecer alterações recorrentes de escopo, comprometendo a previsibilidade de custos e de prazos.

Dessa forma, verifica-se que tanto a empreitada quanto a administração apresentam limitações práticas que devem ser consideradas no momento da escolha do regime de contratação. A adoção da empreitada em contextos de elevada incerteza técnica tende a ampliar conflitos contratuais e a incidência de aditivos, enquanto a escolha do regime por administração sem estrutura gerencial adequada expõe o contratante a riscos financeiros significativos. Conforme

sintetiza Duca (2015), a inadequação entre o regime contratual adotado e as características do empreendimento constitui uma das principais causas de desempenho insatisfatório das obras.

Assim, a análise das limitações práticas dos regimes de contratação reforça a necessidade de que a escolha do modelo contratual seja precedida de avaliação criteriosa do nível de definição do projeto, da complexidade técnica da obra e da capacidade de gestão das partes envolvidas. Esses elementos, amplamente discutidos ao longo deste capítulo, evidenciam que a adoção de determinado regime contratual produz impactos concretos sobre custos, prazos, qualidade e dinâmica decisória dos empreendimentos.

Diante desse contexto, torna-se pertinente analisar, sob uma perspectiva empírica, como tais limitações e condicionantes se manifestam na prática da construção civil. Nesse sentido, o capítulo 8 apresenta um estudo de caso de obra executada sob o regime de administração, no qual são examinados aspectos relacionados à gestão de custos, à flexibilidade técnica, à participação do contratante e aos riscos assumidos ao longo da execução. A análise do caso permite confrontar os pressupostos teóricos discutidos neste trabalho com a realidade do canteiro de obras, contribuindo para uma compreensão mais aprofundada dos efeitos práticos da escolha do regime de contratação.

7. Critérios para a escolha do regime de contratação

A definição do regime de contratação constitui uma decisão estratégica no planejamento de empreendimentos da construção civil, pois influencia diretamente o desempenho econômico, técnico e gerencial da obra. A escolha inadequada do regime pode comprometer o controle de custos, o cumprimento de prazos e a qualidade do produto final, tornando essencial a análise criteriosa de diversos fatores antes da formalização do contrato (SOUZA, 2019).

Este capítulo apresenta os principais critérios que devem ser considerados na escolha entre os regimes de contratação por administração e por empreitada, com base na literatura técnica e científica analisada, visando orientar a tomada de decisão de profissionais e gestores da construção civil.

7.1 Quando o regime de administração é mais adequado

O regime de contratação por administração mostra-se mais adequado em empreendimentos que apresentam elevado grau de indefinição do projeto na fase inicial, necessidade de ajustes técnicos frequentes e demanda por maior flexibilidade durante a execução. Nessas situações, conforme analisa Souza (2019), a possibilidade de adaptação contínua às condições reais da obra constitui fator relevante para o desempenho do empreendimento, especialmente quando associada a mecanismos estruturados de controle físico-financeiro.

Além disso, Linzmeier (2018) destaca que o regime por administração tende a ser particularmente indicado quando o contratante busca participação ativa na condução técnica e financeira da obra, acompanhando diretamente a evolução dos custos e as decisões construtivas. No mesmo sentido, Lopes (2019) ressalta que a transparência na composição dos custos e a possibilidade de escolhas técnicas mais ajustadas à realidade do empreendimento configuram vantagens significativas desse regime, desde que haja controle gerencial eficiente.

7.2 Quando o regime de empreitada é mais adequado

A adoção do regime de empreitada mostra-se mais indicada em obras cujo projeto apresenta elevado grau de detalhamento e estabilidade, permitindo a definição prévia do escopo, dos quantitativos e do orçamento. Nessas condições, a literatura destaca que a empreitada proporciona maior previsibilidade financeira ao contratante, uma vez que parte relevante dos riscos é transferida ao empreiteiro (DUCA, 2015).

De acordo com Duca (2015), a previsibilidade orçamentária e a simplificação do processo de gestão constituem fatores determinantes para a escolha da empreitada, especialmente em contextos nos quais o contratante busca limitar sua exposição a variações de custos e reduzir o envolvimento direto na administração cotidiana da obra.

7.3 Situações em que o regime de contratação por administração NÃO é recomendado

Apesar das vantagens associadas à flexibilidade e à transparência dos custos, o regime de administração não se mostra adequado em empreendimentos nos quais o contratante não dispõe de estrutura técnica ou disponibilidade para acompanhar a execução da obra de forma contínua. A

ausência de controle eficaz pode resultar em elevação significativa dos custos finais e dificuldades no cumprimento dos prazos estabelecidos (SOUZA, 2019).

Lopes (2019) ressalta que a falta de maturidade gerencial das partes envolvidas tende a comprometer os benefícios esperados do regime de administração, transformando a flexibilidade em um fator de risco, sobretudo em empreendimentos de maior complexidade.

7.4 Situações em que o regime de empreitada NÃO é recomendado

O regime de empreitada mostra-se inadequado em obras caracterizadas por elevado grau de incerteza técnica, projetos incompletos ou necessidade frequente de alterações de escopo. Nessas situações, a rigidez contratual associada à empreitada pode resultar em sucessivos aditivos, conflitos entre as partes e desequilíbrios econômico-financeiros do contrato (DUCA, 2015).

Conforme apontado por Souza (2019), a adoção da empreitada em contextos de indefinição tende a comprometer o desempenho do empreendimento, uma vez que as alterações necessárias durante a execução impactam diretamente custos e prazos originalmente pactuados.

7.5 Síntese decisória para escolha do regime

A análise dos critérios apresentados evidencia que não existe um regime de contratação universalmente superior, sendo a escolha condicionada às características específicas de cada empreendimento. Fatores como grau de definição do projeto, complexidade da obra, capacidade de gestão do contratante e nível de risco aceitável devem orientar a decisão quanto ao regime mais adequado (DUCA, 2015; LOPES, 2019; SOUZA, 2019).

Dessa forma, a correta escolha do regime de contratação configura uma decisão estratégica, capaz de influenciar diretamente o desempenho técnico, financeiro e operacional da obra, reforçando a importância de análises criteriosas ainda na fase de planejamento do empreendimento.

8. Estudo de caso obra feita pelo regime de contratação por administração

Este capítulo apresenta a análise crítica de um empreendimento executado sob o regime de contratação por administração, com o objetivo de avaliar, de forma aplicada e aprofundada, a

adequação desse modelo contratual às características específicas do empreendimento analisado. Diferentemente de uma abordagem meramente descritiva, o estudo de caso foi estruturado de modo a verificar se o regime de administração representou, do ponto de vista técnico, econômico e gerencial, a alternativa mais adequada quando comparada à adoção hipotética do regime de empreitada.

A opção por um estudo de caso justifica-se pela complexidade inerente aos regimes de contratação na construção civil, cujos efeitos dificilmente podem ser plenamente compreendidos apenas por meio de análises teóricas. Ao examinar um empreendimento real, torna-se possível observar como fatores como indefinição de projetos, alterações de escopo, participação do contratante e estrutura de gestão influenciam diretamente o desempenho da obra em termos de custos, prazos e qualidade.

Nesse sentido, o estudo de caso não se limita a ilustrar conceitos previamente discutidos, mas busca confrontar a teoria com a prática, evidenciando convergências e divergências entre os pressupostos teóricos e os resultados efetivamente observados. A análise considera, ainda, as limitações do regime adotado, reconhecendo que a escolha pelo modelo de administração implica riscos que devem ser gerenciados de forma criteriosa.

Por fim, a abordagem adotada neste capítulo permite avaliar criticamente em que medida os resultados alcançados decorrem do regime de contratação escolhido e em que medida estão associados a fatores externos, como decisões gerenciais e características próprias do empreendimento. Dessa forma, o estudo de caso contribui para uma compreensão mais aprofundada dos impactos da escolha do regime contratual, reforçando seu papel como instrumento de apoio à tomada de decisão na construção civil.

8.1 Caracterização do empreendimento

O empreendimento analisado está localizado em um condomínio empresarial destinado exclusivamente a empresas do setor de tecnologia, com a finalidade de locação de seus pavimentos a organizações atuantes nas áreas de inteligência artificial, desenvolvimento de softwares e operações computacionais. Trata-se de uma obra de médio porte, composta por pavimento térreo, cinco pavimentos tipo e cobertura, totalizando aproximadamente 2.350 m² de área construída.

Como característica arquitetônica relevante, destaca-se a execução de aproximadamente 560 m² de fachada em pele de vidro, elemento que contribuiu para o aumento da complexidade técnica da obra, especialmente no que se refere à compatibilização de projetos, interfaces construtivas e controle de execução. A obra teve início contratual em 22 de julho de 2024, com prazo inicialmente estabelecido para 31 de outubro de 2025.

8.2 Justificativa de adoção do regime de administração

A escolha do regime de contratação por administração foi fundamentada, principalmente, no baixo grau de definição dos projetos no momento da contratação. Diversos projetos encontravam-se em fase de desenvolvimento, o que inviabilizava a definição precisa de quantitativos e custos globais, condição essencial para a adoção segura do regime de empreitada.

Além disso, o empreendimento demandava elevada flexibilidade técnica e orçamentária, em razão da possibilidade de alterações de escopo ao longo da execução, especialmente relacionadas às necessidades específicas dos futuros locatários. Soma-se a esse contexto a intenção da contratante de manter participação ativa nas decisões técnicas e financeiras, assumindo papel relevante na condução do empreendimento.

Diante dessas condições, a adoção do regime de administração mostrou-se tecnicamente mais adequada, uma vez que possibilita maior adaptabilidade às incertezas do processo construtivo, conforme discutido na fundamentação teórica deste trabalho.

8.3 Estrutura contratual adotada

A estrutura contratual adotada apresenta características próprias do regime de administração, distinguindo-se dos contratos típicos de empreitada pela inexistência de um preço global previamente fixado. A remuneração da empresa contratada foi estabelecida por meio de uma taxa de administração correspondente a 8% incidente sobre o custo total da obra.

O contrato definiu de forma clara as responsabilidades da empresa administradora, incluindo a gestão técnica e operacional do empreendimento, a coordenação e compatibilização dos projetos, a seleção de fornecedores com base em critérios de custo e produtividade e o acompanhamento contínuo da execução. Para a contratação de materiais e serviços, estabeleceu-se

a exigência de apresentação de, no mínimo, três cotações, visando garantir maior transparência e competitividade.

Foram também previstas cláusulas específicas relativas ao orçamento, aos itens não considerados e aos critérios de prestação de contas, bem como a apresentação de planilha orçamentária detalhada, contemplando custos diretos e indiretos. Essa estrutura contratual buscou mitigar os riscos inerentes ao regime de administração por meio da definição clara de responsabilidades e mecanismos de controle.

8.4 Planejamento e gestão de obra

A execução da obra teve início em um contexto de projetos incompletos e parcialmente desatualizados, o que impactou diretamente o planejamento inicial. Problemas de compatibilização e divergências técnicas exigiram revisões sucessivas, comprometendo o início de determinadas atividades e exigindo reprogramações do cronograma.

O planejamento e o controle da obra foram realizados por meio do software MS Project, no qual foi estruturado o cronograma físico da execução. O cronograma passou por atualizações semanais, permitindo o monitoramento contínuo do desempenho da obra em relação aos prazos estabelecidos. Reuniões periódicas entre a contratante e a empresa administradora foram realizadas com o objetivo de acompanhar o avanço físico, discutir decisões técnicas e deliberar sobre ajustes necessários.

A participação ativa da contratante, característica do regime de administração, contribuiu para maior alinhamento das decisões às necessidades do empreendimento, mas também resultou em alterações significativas de escopo, como a revisão de projetos específicos não previstos inicialmente, a exemplo do projeto de luminárias.

8.5 Controle de custos e orçamento

O controle de custos constituiu um dos principais desafios do empreendimento, em razão da indefinição inicial de diversos projetos. Em determinados itens, como o aço estrutural, optou-se por trabalhar com quantitativos estimados superiores aos efetivamente executados, como estratégia de mitigação de riscos frente às incertezas do projeto.

Ao longo da execução, ocorreram alterações relevantes de escopo, destacando-se a ampliação do objeto contratual para contemplar a execução completa de duas salas inicialmente previstas para entrega apenas com piso. Essas alterações impactaram diretamente os custos diretos e indiretos da obra, sendo absorvidas de forma menos conflituosa em razão da flexibilidade do regime de administração.

Ao final, o custo total do empreendimento apresentou aumento aproximado de 20% em relação ao orçamento inicialmente previsto. Tal acréscimo esteve associado, principalmente, às alterações de escopo e à prorrogação do prazo de execução, evidenciando que, embora o regime de administração permita maior adaptabilidade, ele não elimina os riscos financeiros inerentes ao processo construtivo.

Na figura 01 podemos observar uma parte dos aditivos realizados na obra, em seguida nas figuras 02 e 03 os valores e algumas observações sobre esses adicionais.

Figura 1 – Sistema Sankhya com demonstração dos adicionais realizados na obra

Centro de Resultado ▼	Solicitante	Data da Solicitação	Finaliza Requisição	Administrativo Responsável	Prazo	Observação ▼
378						adicional
378	988	28/01/2026 13:20	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - Euro Drywall Reparos / Ajustes em Par
378	74	13/01/2026 09:28	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - Euro Drywall Reparos / Ajustes em Par
378	74	13/01/2026 09:07	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - REDE TECH - Controle de acesso no P
378	74	13/01/2026 08:37	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - FRATINI - Compra dos 02 Ombrelones.
378	74	13/01/2026 08:19	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - Casa do Vidro Porta de giro : Alumínio E
378	74	13/01/2026 08:11	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - DELTA ESQUADRIAS - Portão Entrada V
378	988	06/01/2026 15:15	Sim	1097	3 dias	Pedido adicional para luminárias. Troca de 6 fontes E
378	74	17/12/2025 16:14	Não	1097	3 dias	ADICIONAL - DELTA ESQUADRIAS - Serviço de ACM
378	988	03/12/2025 13:30	Sim	1097	3 dias	PEDIDO FECHADO COM A EMPRESA REI DO LED. (AI
378	988	27/11/2025 07:34	Sim	1097	3 dias	Pedido complementar referente à pedras decorativa
378	74	14/11/2025 08:36	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - CLIMATIZAÇÃO - Pavimentos 1 e 2. Fo
378	74	03/11/2025 15:49	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - Serviço de Instalação do Sistema de CI
378	74	28/10/2025 08:08	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - Divisórias de Vidro. Salas dos Pav 1 e
378	74	23/10/2025 09:44	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - JBN - Instalações Elétricas. - Instalaçõe
378	988	26/09/2025 08:20	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - pedido referente ao painel ripado exec
378	74	18/09/2025 15:10	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - Rejunte Acrílico - cor CINZA PLATINA. f
378	74	18/09/2025 15:07	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - Argamassa Colante ACIII. Assentament
378	74	18/09/2025 15:05	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - Porcelanato para as salas privativas d
378	74	18/09/2025 14:54	Sim	1097	3 dias	ADICIONAL - DELTA. Pertis p/ fixação da Pele de Vic
378	74	09/09/2025 15:19	Não	1097	3 dias	ADICIONAL - JBN - Instalações Elétricas. - Possível C
378	988	04/09/2025 14:33	Sim	1097	3 dias	Pedido de argamassa colante ACIII. (MARCA VOTOR
378	988	02/09/2025 14:46	Sim	1097	3 dias	Pedido complementar de rejunte acrílico cor CINZA P
378	74	28/08/2025 09:20	Sim	1097	3 dias	Serviço ADICIONAL - PGM Instalações Hidráulicas. S

Fonte: Sistema Sankhya – Gestão de requisições

Figura 2 – Demonstrativo dos valores de alguns adicionais realizados na obra

ELETRICA / COMUNICAÇÃO / CFTV - SALAS 1 e 2						
Comunicação CFTV / Acesso - Piso 1 e 2 - Mão de obra - Refer. Custo - DIEGO (REDE TECH)	1,00	vb	R\$ 174.517,00	R\$ 174.517,00	R\$	188.478,36
Elétrica Piso 1 e 2 - Mão de obra / Mat. - Refer. Custo - JBN	1,00	vb	R\$ 128.891,39	R\$ 128.891,39	R\$	139.202,70
Elétrica Prédio - Atendimento Diego e Bruna	1,00	vb	R\$ 42.093,39	R\$ 42.093,39	R\$	45.460,86
Energia Estabilizada	1,00	vb	R\$ 15.041,28	R\$ 15.041,28	R\$	16.244,58
Custo do NO BREAK	1,00	vb	R\$ 17.233,74	R\$ 17.233,74	R\$	18.612,44
Custo - Alimentação Terreno e Entrada Energia CEMIG	1,00	VB	R\$ 49.242,60	R\$ 49.242,60	R\$	53.182,01
LUMINARIAS - Salas 1 e 2 - Rei do Led	1,00	vb	R\$ 20.884,31	R\$ 20.884,31	R\$	22.551,09
LUMINARIAS - Prédio - Melhorias de opções - Valor total R\$ 23.732,17 - ver Diferença PT	1,00	vb	R\$ 51.261,26	R\$ 51.261,26	R\$	55.362,16
CLIMATIZAÇÃO - SALAS 1 e 2 - Projeto entregue!						
Climatização e exaustão Piso 1 - Mão de obra e Material	1,00	vb	R\$ 380.000,00	R\$ 380.000,00	R\$	410.400,00
					R\$	-
					R\$ 0,00	-
MOBILIÁRIO - SALAS 1 e 2						R\$ 407.000,00

Fonte: Planilha de adicionais da obra (AUTOR - 2026)

Figura 3 – Demonstrativo dos valores de alguns adicionais realizados na obra

Mobiliário	MOBILIÁRIO - SALAS 1 e 2						R\$	407.000,00
	Mobiliário - Sala 1 - Referência de Custo - Bortolini	1,00	vb	R\$ 190.000,00	R\$ 190.000,00	R\$	190.000,00	Priscila Fezou !! NÃO terá TAXA
	Mobiliário - Sala 2 - Referência de Custo - Bortolini	1,00	vb	R\$ 210.000,00	R\$ 217.000,00	R\$	217.000,00	
Marcenaria	DETALHAMENTOS - TERREO E ROOFTOP / Pav 1 e 2 - Proj. Bruna						R\$	127.683,70
	Marcenaria - Terreno / Rooftop e Pav 1 e 2	1,00	vb	R\$ 118.227,50	R\$ 118.228	R\$	127.683,70	
Pintura Interna	PINTURA INTERNA (Paredes / Drywall, etc - Decoração)						R\$	43.419,89
	Pintura Interna conforme Decoração / Projeto - Salas 1 e 2 e Rooftop	1,00	vb	R\$ 40.194,80	R\$ 40.200	R\$	43.419,89	

Fonte: Planilha de adicionais da obra (AUTOR - 2026)

8.6 Controle de prazos e cronogramas

A falta de definição clara dos projetos iniciais impactou significativamente o cumprimento do cronograma original, ocasionando atrasos não previstos. As revisões de projeto e as alterações de escopo exigiram constantes readequações do planejamento, resultando em prorrogação do prazo inicialmente estabelecido.

O regime de administração mostrou-se favorável nesse contexto ao permitir a incorporação de aditivos e ajustes de prazo sem a rigidez contratual típica da empreitada. Contudo, essa

flexibilidade demandou planejamento rigoroso e controle contínuo para evitar desvios excessivos que pudessem comprometer o equilíbrio financeiro do empreendimento.

A execução das duas salas adicionais contribuiu para uma prorrogação de aproximadamente quatro meses no prazo final da obra, reforçando a relação direta entre alterações de escopo, custos e cronograma.

8.7 Análise crítica do regime de administração citado no estudo de caso

A análise do estudo de caso evidencia que o regime de contratação por administração mostrou-se tecnicamente adequado às características do empreendimento, sobretudo em razão da indefinição inicial dos projetos, da necessidade de flexibilidade técnica e da participação ativa da contratante. A transparência na composição dos custos e a possibilidade de ajustes ao longo da execução configuraram vantagens relevantes do modelo.

Por outro lado, o aumento do custo final e a prorrogação do prazo demonstram que o regime de administração exige elevado nível de planejamento, controle financeiro e maturidade gerencial das partes envolvidas. A ausência de projetos executivos completos no início da obra revelou-se fator crítico, impactando diretamente o desempenho do empreendimento.

8.8 Análise hipotética da implementação do regime de empreitada no estudo de caso

Caso o empreendimento tivesse sido contratado sob o regime de empreitada, especialmente na modalidade por preço global, a indefinição inicial dos projetos e as sucessivas alterações de escopo tenderiam a resultar em elevado número de aditivos contratuais. Esse cenário comprometeria a previsibilidade financeira originalmente pretendida e aumentaria a probabilidade de conflitos entre contratante e contratado.

Além disso, a execução de serviços adicionais, como a entrega completa das duas salas posteriormente incorporadas ao escopo, demandaria renegociações contratuais complexas, com impactos significativos sobre custos e prazos. Nesse contexto, a adoção da empreitada poderia ampliar o risco de litígios e desequilíbrios econômico-financeiros, evidenciando sua inadequação técnica para as condições observadas no empreendimento analisado.

8.9 Síntese crítica do estudo de caso

O estudo de caso analisado evidencia que o regime de contratação por administração não constitui uma solução universal para empreendimentos da construção civil, devendo ser compreendido como uma alternativa tecnicamente adequada apenas quando aplicado a contextos específicos. No caso estudado, a escolha desse regime mostrou-se coerente diante da indefinição inicial dos projetos, da necessidade de flexibilidade técnica e orçamentária e da participação ativa da contratante ao longo da execução da obra.

Os resultados observados demonstram que a flexibilidade proporcionada pelo regime de administração possibilitou a absorção de alterações de escopo e revisões de projeto com menor nível de conflito contratual, quando comparado ao que seria esperado em um regime de empreitada. Por outro lado, o aumento aproximado de 20% no custo final e a prorrogação do prazo de execução evidenciam que esse modelo transfere à contratante parcela significativa dos riscos financeiros e gerenciais, exigindo elevado nível de planejamento, controle e maturidade administrativa.

Nesse sentido, o estudo de caso confirma os pressupostos discutidos na fundamentação teórica, ao demonstrar que os benefícios do regime de administração estão diretamente condicionados à existência de mecanismos eficazes de controle de custos, acompanhamento do cronograma e definição clara das responsabilidades das partes. A ausência dessas condições tende a neutralizar as vantagens do modelo, potencializando seus riscos.

Conclui-se, portanto, que a escolha do regime de administração, no empreendimento analisado, foi tecnicamente adequada às suas características específicas, embora tenha demandado gestão rigorosa para mitigar impactos negativos sobre custos e prazos. O caso reforça que a decisão quanto ao regime de contratação deve ser pautada por análise criteriosa das condições do empreendimento, não podendo ser baseada exclusivamente em expectativas de economia ou flexibilidade, mas sim na compatibilidade entre o modelo contratual, o nível de definição do projeto e a capacidade gerencial do contratante.

9. Discussão dos resultados

A análise do estudo de caso desenvolvido neste trabalho permite discutir de forma crítica os regimes de contratação por empreitada e por administração, confrontando os resultados observados na prática com os pressupostos teóricos apresentados na literatura. Essa discussão mostra-se relevante, uma vez que a escolha do regime contratual constitui decisão estratégica no planejamento de obras, cujos impactos extrapolam o aspecto financeiro e influenciam diretamente a gestão, o cronograma e a qualidade do empreendimento.

No empreendimento analisado, a adoção do regime de contratação por administração mostrou-se tecnicamente adequada diante do baixo nível de definição dos projetos no momento da contratação. Esse resultado converge com as conclusões de Duca (2015), ao indicar que a previsibilidade financeira associada à empreitada depende da existência de projetos completos e compatibilizados. Na ausência dessa condição, a rigidez contratual da empreitada tende a gerar aditivos frequentes e disputas contratuais, cenário que, conforme discutido na literatura, compromete a eficiência do modelo e reduz sua principal vantagem: o controle do custo global.

A ocorrência de alterações significativas de escopo ao longo da execução da obra, evidenciada no estudo de caso, reforça essa análise. A incorporação de novos serviços e a revisão de soluções técnicas impactaram diretamente o custo e o prazo do empreendimento, resultando em aumento aproximado de 20% no valor final da obra. Embora esse acréscimo possa ser interpretado, à primeira vista, como desvantagem do regime de administração, a literatura aponta que tais variações são inerentes a empreendimentos com elevado grau de incerteza inicial. Nesse sentido, Lopes (2019) ressalta que, no regime de preço de custo, o aumento do valor final não decorre necessariamente de ineficiência, mas da absorção transparente de custos efetivos associados a decisões tomadas ao longo da execução.

Sob a perspectiva jurídica, os resultados observados no estudo de caso apresentam alinhamento com as considerações de Martinelli (1985) acerca da obrigação de resultado característica da empreitada. A análise do contexto evidenciou que a indefinição inicial do objeto contratual poderia comprometer a adequada transferência de riscos ao empreiteiro, fragilizando a segurança jurídica do contrato e ampliando a probabilidade de controvérsias durante a execução. Nesse cenário, a adoção do regime por administração mostrou-se compatível com o nível de

indefinição técnica identificado, ainda que tenha implicado maior responsabilização do contratante quanto ao controle e à gestão dos custos.

Por outro lado, a análise do estudo de caso também evidencia as limitações práticas do regime de administração apontadas na literatura. Conforme destacado por Souza (2019), a flexibilidade desse regime exige elevado nível de maturidade gerencial e controle rigoroso para evitar desvios excessivos de custo e prazo. No empreendimento analisado, a ausência de projetos executivos completos e as revisões sucessivas de escopo impactaram o cronograma, resultando em prorrogação do prazo inicialmente previsto. Esse resultado confirma que a adoção do regime de administração não elimina riscos, mas os redistribui, exigindo atuação ativa e estruturada do contratante ao longo de todo o processo construtivo.

A participação direta da contratante nas decisões técnicas e financeiras, característica do regime por administração, mostrou-se elemento ambivalente no estudo de caso. Por um lado, permitiu maior alinhamento das soluções adotadas às necessidades do empreendimento; por outro, contribuiu para a ampliação do escopo e para a extensão do prazo de execução. Esse comportamento encontra respaldo nas observações de Linzmeier (2018), ao afirmar que a ausência de critérios claros para a tomada de decisão no regime de administração tende a favorecer alterações recorrentes, comprometendo a previsibilidade do empreendimento.

A análise contrafactual realizada no Capítulo 7, ao considerar hipoteticamente a adoção do regime de empreitada, reforça ainda mais essa discussão. Diante do contexto observado, a contratação por empreitada tenderia a resultar em elevado número de aditivos contratuais e potenciais disputas, sobretudo em razão das alterações de escopo verificadas ao longo da execução. Tal cenário encontra respaldo nas análises de Duca (2015), que apontam a inadequação da empreitada em empreendimentos marcados por instabilidade técnica e indefinição inicial dos projetos.

Dessa forma, a discussão dos resultados indica que as evidências empíricas observadas no estudo de caso se mostram compatíveis com os referenciais teóricos analisados, reforçando a necessidade de avaliação contextualizada na definição do regime de contratação. A análise comparativa entre teoria e prática sugere que o desempenho de cada regime está relacionado à

adequação entre o modelo contratual, o grau de maturidade do projeto e a capacidade de gestão dos agentes envolvidos.

Assim, o estudo de caso reforça que não existe regime de contratação universalmente superior, mas sim regimes mais ou menos adequados a determinados contextos. A decisão pela adoção da administração, no caso analisado, mostrou-se tecnicamente coerente, ainda que tenha exigido maior esforço de gestão e controle para mitigar impactos sobre custos e prazos. Essa constatação contribui para o debate acadêmico e prático acerca dos regimes de contratação na construção civil, oferecendo subsídios para decisões mais fundamentadas em empreendimentos futuros.

Conclusões

Este trabalho analisou comparativamente os regimes de contratação por empreitada e por administração na construção civil, avaliando seus efeitos sobre custos, prazos, qualidade da obra e gestão do empreendimento. Os resultados indicam que a escolha do regime de contratação constitui uma decisão estratégica no planejamento de obras, com impactos diretos não apenas sobre o controle financeiro, mas também sobre o cumprimento de prazos, a gestão de riscos e o desempenho geral do empreendimento.

A análise teórica demonstrou que o regime de empreitada apresenta como principal vantagem a previsibilidade orçamentária, especialmente em empreendimentos com projetos executivos completos, escopo bem definido e baixo grau de incerteza técnica. Nessas condições, a rigidez contratual contribui para o controle financeiro e para a delimitação objetiva de responsabilidades entre as partes. Contudo, quando aplicado a obras com projetos incompletos ou sujeitos a alterações frequentes, esse regime tende a gerar aditivos contratuais e conflitos, comprometendo a previsibilidade inicialmente esperada e o desempenho da obra.

Por sua vez, o regime de contratação por administração mostrou-se mais compatível com empreendimentos caracterizados por indefinição inicial dos projetos e necessidade de flexibilidade durante a execução, uma vez que permite maior adaptabilidade às alterações de escopo e maior transparência na composição dos custos. Em contrapartida, essa flexibilidade implica a

transferência de parcela significativa dos riscos financeiros e gerenciais ao contratante, especialmente aqueles relacionados a variações de custo e prazo, exigindo elevado nível de planejamento, controle físico-financeiro e capacidade administrativa para evitar desvios relevantes.

O estudo de caso permitiu confrontar os pressupostos teóricos com a prática da construção civil, indicando que a adoção do regime por administração foi tecnicamente coerente diante do baixo nível de definição dos projetos no momento da contratação, da ocorrência de alterações relevantes de escopo e da necessidade de participação ativa do contratante. Embora tenham ocorrido aumento do custo final e prorrogação do prazo de execução, tais resultados evidenciam que a adequação do regime de contratação não elimina riscos, mas demanda gestão rigorosa para sua mitigação, sobretudo em contextos de elevada incerteza técnica.

A análise hipotética da aplicação do regime de empreitada ao mesmo empreendimento reforça essa conclusão, ao indicar que a rigidez contratual, em um cenário de indefinição inicial dos projetos, tenderia a intensificar a ocorrência de aditivos e disputas contratuais, comprometendo a previsibilidade financeira e o desempenho global da obra. Dessa forma, os resultados obtidos confirmam a literatura especializada, segundo a qual a eficiência de cada regime está diretamente condicionada à compatibilidade entre o modelo contratual adotado, o nível de definição do projeto e a capacidade gerencial das partes envolvidas.

Além das conclusões analíticas, os resultados do estudo permitem identificar diretrizes práticas que podem contribuir para a mitigação de problemas recorrentes no início das obras, independentemente do regime de contratação adotado. Destacam-se a necessidade de validação mínima dos projetos antes do início da execução, com verificação da compatibilização entre disciplinas, a elaboração de orçamento de referência realista, com premissas claramente documentadas, e a definição prévia de uma matriz de riscos que explicita responsabilidades técnicas, financeiras e contratuais.

Adicionalmente, a adoção de ferramentas de gestão desde as fases iniciais da obra mostra-se fundamental para a redução de incertezas, destacando-se a realização de reuniões iniciais para alinhamento técnico e contratual, a definição de procedimentos formais para a gestão de alterações de escopo, a implantação de cronograma físico-financeiro integrado e a utilização de indicadores de controle que permitam monitorar desvios de prazo e custo ao longo da execução.

Conclui-se, portanto, que não existe um regime de contratação universalmente superior. A escolha entre empreitada e administração deve considerar as características específicas de cada empreendimento, especialmente o grau de definição dos projetos, a complexidade técnica da obra, a estabilidade do escopo, a capacidade de gestão do contratante e o nível de risco aceitável. A adoção de práticas adequadas de planejamento e controle desde o início do empreendimento constitui elemento essencial para potencializar os benefícios do regime escolhido e mitigar seus riscos.

Como limitação do estudo, destaca-se a análise de um único estudo de caso, o que restringe a generalização dos resultados, especialmente no que se refere a diferentes tipologias de obras e contextos contratuais. Ainda assim, os achados oferecem subsídios relevantes para engenheiros, gestores e pesquisadores, contribuindo para a tomada de decisão no âmbito da construção civil e para o desenvolvimento de futuras pesquisas comparativas sobre regimes de contratação.

Referências

- SOUZA, Maria Luiza de Oliveira. **Análise do gerenciamento de contratos: administradora de obras x subempreiteiras – um estudo de caso**. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019.
- LOPES, Rebeca Almeida. **Análise dos prós e contras da modalidade de construção de empreendimentos habitacionais multifamiliares a preço de custo em relação à modalidade de preço fechado**. 2019. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Instituto Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019.
- DUCA, Adriana Guimarães; ANDERY, Paulo Roberto Pereira. **Processo de contratação de serviços de empreitada e o seu impacto em obras de edificação**. In: *SIBRAGEC / ELAGEC 2015*, São Carlos, 2015. Anais [...]. São Carlos: ANTAC, 2015. ISBN 978-85-67169-04-0.
- LINZMEIER, Darcio. **Estudo preliminar sobre a construção de um empreendimento imobiliário a preço de custo em Nova Aurora – PR**. 2018. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Engenharia Civil) – Universidade Tecnológica Federal do Paraná, Campo Mourão, 2018.
- DUCA, Adriana Guimarães. **Estudo exploratório sobre o processo de contratação de serviços de empreitada e o seu impacto em obras de edificação**. 2015. Dissertação (Mestrado em Construção Civil) – Escola de Engenharia, Universidade Federal de Minas Gerais, Belo Horizonte, 2015.
- MARTINELLI, Marcelo. **Empreitada**. *Revista de Ciência Política*, Rio de Janeiro, v. 28, n. 2, p. 72–87, maio/ago. 1985.
- MANICA, Fernando Borges; LAHOZ, Rodrigo Augusto Lazzari. **Contratos de obra: critérios de medição, pagamento e inconsistências no projeto básico**. *Revista de Contratos Públicos*, Belo Horizonte, ano 3, n. 5, p. 85–97, set. 2014/fev. 2015.
- CALDEIRA, Daniel Matos. **Diretrizes para o gerenciamento de riscos em contratos de obras públicas: estudo de caso da contratação integrada**. 2015. Dissertação (Mestrado em Estruturas e Construção Civil) – Faculdade de Tecnologia, Universidade de Brasília, Brasília, 2015.
- HEINZ, Michele Urrutia; CRUZ, Ana Paula Capuano da; BARBOSA, Marco Aurélio Gomes. **Contratos de obra: uma análise a partir da perspectiva dos custos de transação**. In: *CONGRESSO BRASILEIRO DE CUSTOS, 24., 2017, Florianópolis*. Anais [...]. Florianópolis: CBC, 2017.
- CARMO, Lie Uema do. **Contratos de construção de grandes obras**. 2012. Tese (Doutorado em Direito) – Faculdade de Direito, Universidade de São Paulo, São Paulo, 2012.