Relatório: A Realidade da Construção Civil em Portugal e a Necessidade do Just Build

Preparado para: Apresentação do Projeto Just Build
Data: 23 de Junho de 2026
Autor: Pedro Cordeiro

---

1. Introdução

O setor da construção civil em Portugal enfrenta desafios sistémicos graves que afetam tanto os clientes (donos de obra) como os profissionais (empreiteiros e subcontratados). O aumento dos custos, a falta de mão de obra qualificada e a ausência de mecanismos de transparência e controlo financeiro têm resultado num número alarmante de conflitos, obras inacabadas e fraudes.

Este relatório compila queixas reais e dados recolhidos em grupos de Facebook, fóruns públicos (como Reddit e Fórum da Casa), Portal da Queixa e reportagens de investigação recentes (2024-2026). O objetivo é demonstrar, com base na realidade do mercado, a necessidade urgente de uma ferramenta como o **Just Build** para eliminar estes problemas, garantindo segurança nos pagamentos, cumprimento de contratos e transparência na execução das obras.

---

2. Principais Problemas Identificados no Setor

2.1. Atrasos Crónicos e Ultrapassagem de Orçamentos

A falta de planeamento e os "custos ocultos" são as principais causas de derrapagens financeiras e temporais nas obras.

- **70% das obras sofrem atrasos e ultrapassam o orçamento:** A realidade do setor revela que a maioria das obras sofre atrasos significativos e derrapagens financeiras devido a planeamento insuficiente, falta de coordenação, custos subestimados e questões burocráticas [1].
- **Custos ocultos e trabalhos a mais:** Muitos orçamentos iniciais não contemplam custos essenciais como preparação do terreno, infraestruturas, estudos geotécnicos e alterações de projeto. Estes custos ocultos e os trabalhos a mais não orçamentados geram conflitos constantes [2].
- **Impacto em toda a cadeia:** Os atrasos afetam a produtividade das equipas, o planeamento financeiro e a rentabilidade da obra, criando um ciclo vicioso de prejuízos para empreiteiros e clientes [3].

2.2. Problemas de Pagamento a Subcontratados e Trabalhadores

O setor da construção é um dos mais afetados por atrasos nos pagamentos entre empresas.

- **Atrasos até 200 dias:** Segundo o 'European Payment Report' de 2025 da Intrum, o setor da construção em Portugal tem um prazo médio de pagamento de 81 dias (34% superior à média nacional). Mais preocupante ainda, mais de 30% dos pagamentos neste setor ocorrem com 101 a 200 dias de atraso [4].
- **Subcontratados e trabalhadores sem receber:** São frequentes os relatos em redes sociais de trabalhadores (pedreiros, pintores, carpinteiros) e subempreiteiros que não recebem os valores devidos pelo empreiteiro geral. Num caso exposto no Facebook, uma trabalhadora relatou ter saído de uma empresa por atrasos nos

pagamentos, falta de ética e violência verbal, tendo ficado com quase 1400€ por receber, mesmo após queixas à ACT [5].

- **Risco de insolvência:** A AICCOPN (Associação dos Industriais da Construção Civil e Obras Públicas) alertou para dívidas superiores a 1,4 mil milhões de euros de entidades públicas a construtores, o que coloca em causa a sobrevivência das empresas e gera um efeito dominó de não pagamentos a subcontratados [6].

2.3. Fraudes, Burlas e Obras Inacabadas (Casos Reais)

O mercado tem assistido a uma proliferação de casos de burla, onde empreiteiros recebem quantias avultadas (adiantamentos) e abandonam as obras.

O Caso Fornelosluxsteel (2026)

Uma das fraudes mais mediáticas recentes envolve a empresa Fornelosluxsteel, de Barcelos, especializada em casas de aço leve (LSF).

- **O esquema:** Dezenas de famílias denunciaram ter pago quase a totalidade do valor de contratos “chave na mão” (alguns superiores a 150.000€), mas as obras foram abandonadas ou executadas com graves defeitos estruturais.
- **Impacto:** Há processos judiciais em curso e perícias que recomendam a demolição integral de algumas estruturas por risco de segurança. Os lesados organizaram-se em grupos de Facebook para expor o caso [7] [8].
- **A falha do sistema:** A empresa possuía alvará válido no IMPIC, o que conferia uma falsa sensação de segurança aos clientes. No entanto, o gerente já tinha estado ligado a outra construtora declarada insolvente em 2010 [8].

A Mega Burla de Palmela - Diagramamotriz ($^{2025}/_{2026}$)

- **O esquema:** A empresa Diagramamotriz vendeu várias vezes as mesmas casas em complexos residenciais no concelho de Palmela.
- **Impacto:** 114 famílias lesadas e prejuízos reclamados de cerca de 26,7 milhões de euros. A empresa angariou mais de 17 milhões de euros em sinais de promitentes compradores e entrou em insolvência [9] [10].

O Caso Kompasso ($^{2025}/_{2026}$)

- **Queixas recorrentes:** No Portal da Queixa e redes sociais, dezenas de clientes acusam a empresa Kompasso de receber dinheiro adiantado (sinais de milhares de euros) e não realizar as obras ou deixá-las a meio.
- **Relato real:** “Tenho um contrato de Março de 2025 para uma remodelação total no valor de sessenta mil euros. (…) Desde então estiveram cinco equipas na minha casa, todos se queixavam que não tinham material e que não recebiam (…) A empresa já tem mais de 55 mil euros e a minha casa está destruída” [11].

2.4. Contratos Verbais e Falta de Transparência

A informalidade continua a ser um problema grave nas obras de menor dimensão e remodelações.

- **Obras sem contrato escrito:** Muitos donos de obra confiam em orçamentos informais ou acordos verbais. Quando surgem problemas (atrasos ou defeitos), torna-se extremamente difícil provar o que foi acordado legalmente [12].

- **Falta de comunicação:** Relatos em fóruns descrevem empreiteiros que, após receberem adiantamentos (muitas vezes até 90% do valor), deixam de atender o telefone e abandonam a obra a meio, deixando os clientes sem casa e sem dinheiro [13].

---

3. Como o "Just Build" Resolve Estes Problemas

A análise destas queixas reais demonstra que o mercado necessita urgentemente de regulação tecnológica. O projeto **Just Build** posiciona-se como a solução para eliminar estes riscos através de:

Problema Atual no Mercado	Solução Just Build
Burlas com adiantamentos (Empreiteiro foge com o dinheiro)	**Pagamentos Seguros (Escrow):** O dinheiro do cliente fica retido numa conta segura e só é libertado para o empreiteiro mediante a conclusão e aprovação de fases específicas da obra.
Subcontratados não pagos (Trabalhadores sem salário)	**Gestão de Pagamentos em Cadeia:** A plataforma pode garantir que as tranches libertadas chegam aos subempreiteiros e fornecedores envolvidos na obra, evitando o bloqueio dos trabalhos.
Obras sem contrato ou informais	**Contratos Digitais e Claros:** Formalização obrigatória de contratos, orçamentos detalhados e planos de trabalho na plataforma, com validade legal e sem ambiguidades.
Custos ocultos e derrapagens	**Transparência de Orçamento:** Gestão rigorosa de trabalhos a mais. Qualquer alteração ao orçamento inicial tem de ser justificada, orçamentada e aprovada pelo cliente na plataforma antes de ser executada.
Falta de comunicação e abandono	**Acompanhamento e Milestones:** Comunicação centralizada na app, com atualizações fotográficas e relatórios de progresso obrigatórios para a libertação de fundos.
Falsos profissionais e empresas com histórico duvidoso	**Verificação (Vetting) e Avaliações Reais:** Verificação rigorosa de alvarás, histórico de empresas e um sistema de avaliações transparente baseado em obras reais concluídas na plataforma.

---

4. Conclusão

Os dados e relatos recolhidos provam que o modelo tradicional de confiança cega na construção civil em Portugal está esgotado. Casos como o da Fornelosluxsteel, Diagramamotriz e Kompasso, juntamente com os atrasos crónicos nos pagamentos a subcontratados (até 200 dias), destruíram a confiança no setor.

O **Just Build** não é apenas uma ferramenta de gestão; é um mecanismo de **proteção financeira e jurídica** essencial para restaurar a confiança entre donos de obra, empreiteiros e subcontratados, garantindo que quem paga recebe a obra feita, e quem trabalha recebe o seu dinheiro a tempo e horas.

Referências

[1] Obra Sys. “70% das obras em Portugal sofrem atrasos e ultrapassam o orçamento”. Facebook. https://www.facebook.com/61578372094133/posts/70-das-obras-em-portugal-sofrem-atrasos-e-ultrapassam-o-or%C3%A7amentoem-portugal-a-r/122117854916945736/ [2] Evaplace. “Custos ocultos na construção em 2026”. https://evaplace.pt/custos-ocultos-na-construcao-em-2026/ [3] Winsig. “Atrasos nas obras de construção civil: causas e como evitar”. https://www.winsig.pt/blog/atrasos-obras-construcao-civil [4] DNotícias / Intrum. “Pagamentos às empresas da construção com atrasos que podem atingir 200 dias”. https://www.dnoticias.pt/2025/8/19/459957-pagamentos-as-empresas-da-construcao-com-atrasos-que-podem-atingir-200-dias/ [5] Grupo Facebook “Bom dia a todos, precisava de uma ajudinha”. https://www.facebook.com/groups/1207985212547203/posts/26787572630828443/ [6] AICCOPN. “AICCOPN Denuncia”. https://www.aiccopn.pt/aiccopn-denuncia/ [7] ObraXRAY. “Burlas e fraudes na construção: casos reais em Portugal”. https://obraxray.com/burlas-na-construcao [8] Reddit r/portugal. “Caso Fornelosluxsteel - Construtora de casas em aço leve em Barcelos”. https://www.reddit.com/r/portugal/comments/1tmj9qn/caso_fornelosluxsteel_construtora_de_casas_em_a%C3%A7o/ [9] Idealista News. “Construtor burla 114 famílias e acumula dívidas de cerca de 27 milhões”. https://www.idealista.pt/news/imobiliario/habitacao/2026/01/08/73357-construtor-burla-114-familias-e-acumula-dividas-de-cerca-de-27-milhoes [10] Expresso. “Mais de 120 famílias queixam-se de burla imobiliária em Palmela”. https://expresso.pt/economia/economia_imobiliario/2026-01-14-mais-de-120-familias-queixam-se-de-burla-imobiliaria-em-palmela–88373803 [11] Portal da Queixa. “Kompasso - Obra inacabada”. https://portaldaqueixa.com/brands/kompasso/complaints/kompasso-obra-inacabada-145543725 [12] Fórum da Casa. “Obra sem contrato… muito atrasada!!”. https://forumdacasa.com/discussion/51387/obra-sem-contrato-muito-atrasada/ [13] Fórum da Casa. “Empreiteiro não terminou a obra e não responde às mensagens”. https://forumdacasa.com/discussion/92455/empreiteiro-nao-terminou-a-obra-enao-responde-as-mensagens-nao-atende-o-telefone/