

## RELATÓRIO SITUACIONAL DO IMÓVEL DA SEDE DO CONSÓRCIO PÚBLICO DE SAÚDE DA MICRORREGIÃO DE JUAZEIRO DO NORTE

### INTRODUÇÃO

Este relatório tem por finalidade registrar as condições físicas observadas no prédio comercial atualmente utilizado pelo Consórcio Público de Saúde da Microrregião de Juazeiro do Norte. A análise foi conduzida de forma a identificar possíveis danos, infiltrações, riscos elétricos e demais situações que possam comprometer a segurança, a salubridade e a durabilidade da edificação.

**O documento assume caráter de diagnóstico situacional, servindo como instrumento preliminar para subsidiar futuras decisões relacionadas à locação de outro imóvel e, principalmente, para a elaboração de estudo técnico voltado à viabilidade da construção de uma sede própria para o consórcio.**

### OBJETIVOS

- Avaliar o estado atual de conservação do prédio comercial locado ao CPSMJN;
- Identificar falhas estruturais, elétricas e de manutenção preventiva;
- Detectar riscos potenciais que possam comprometer a segurança de usuários e colaboradores;
- Fornecer embasamento técnico inicial para estudos de viabilidade da construção de sede própria e aluguel temporário de uma novo espaço.

### METODOLOGIA APLICADA

A metodologia utilizada para elaboração deste relatório compreendeu:

- **Inspeção visual direta** das áreas internas e externas da edificação;
- **Registro fotográfico** dos principais pontos críticos encontrados;
- **Análise qualitativa** das condições observadas, considerando aspectos de segurança, funcionalidade e conservação;

- **Classificação preliminar** das ocorrências quanto ao impacto (baixo, médio ou alto risco).

Serão separados os registros por ambientes, identificando e avaliando os espaços físicos de cada ambiente, identificados como: **RECEPÇÃO 1 e 2, SECRETARIA EXECUTIVA, CONTABILIDADE, DIRETORIA ADMINISTRATIVA FINANCEIRA, LICITAÇÕES E COMPRAS, BANHEIROS, COZINHA E CORREDOR LATERAL.**

2

### ENDEREÇO ATUAL DA SEDE DO CPSMJN

**Av. José Bernardino, 680 A - Alto da Alegria, 63.092-130**



## REGISTROS FOTOGRÁFICOS (22/08/2025)

Local: **RECEPÇÃO 1 E 2**



3



4





### **Não conformidades encontradas na recepção 1 e 2:**

- Paredes com sujidades e tinta descascando: indicam falta de manutenção periódica e exposição a umidade.
- Fiação exposta em diferentes pontos: representa risco elétrico, podendo causar acidentes e curto-circuitos.
- Forro com infiltrações, rachaduras e presença de mofo: compromete a estética, a salubridade e a durabilidade estrutural, além de indicar falhas na cobertura ou tubulações.
- Porta com improviso (papelaço para vedação): revela falta de estanqueidade, favorecendo entrada de poeira, insetos e até infiltração de água.
- Pontos de infiltração próximos às paredes e rodapés: desgaste do reboco e surgimento de manchas de umidade.
- Caixas e materiais amontoados em áreas de circulação: podem causar desorganização e dificultar a evacuação em caso de emergência.
- Recepção com mobiliário improvisado e espaços sobrecarregados: compromete a ergonomia e a imagem institucional.
- Entrada principal com forro manchado e deteriorado por infiltração: ponto crítico, pois é área de circulação constante e cartão de visita da unidade.

6

### **Local: SALA DE SECRETARIA EXECUTIVA DO CPSMJN**





### NÃO CONFORMIDADES ENCONTRADAS NO SETOR

**Paredes com marcas de sujidades:** As paredes apresentam sinais de desgaste, manchas e marcas de sujeira, o que compromete a estética e transmite impressão de falta de manutenção preventiva.

- Impacto: Pode prejudicar a imagem institucional e a salubridade do ambiente.

**Fiação exposta:** Foi constatada a presença de pontos elétricos com fiação exposta.

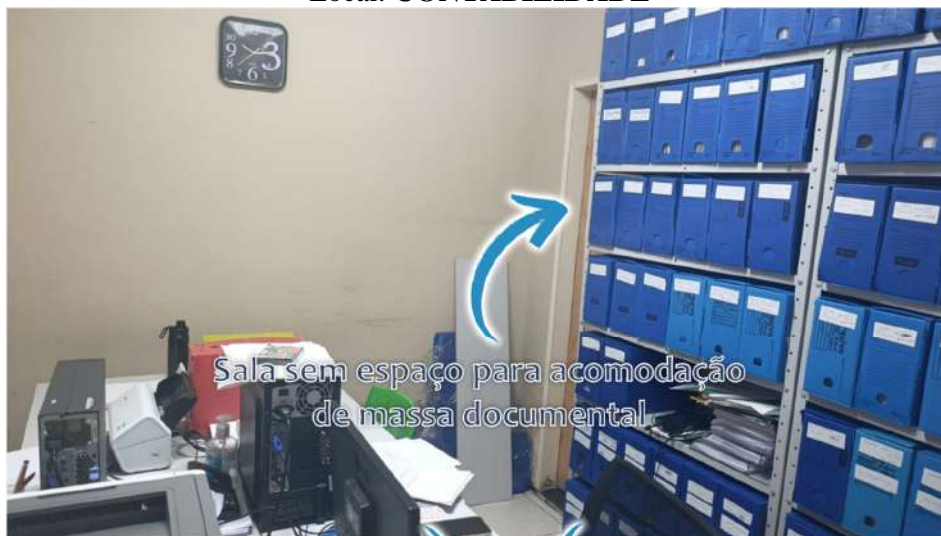
- Impacto: Risco iminente de acidentes elétricos, curto-circuitos e choques aos usuários.

**Forro danificado e com marcas de infiltrações:** O teto apresenta áreas com manchas de infiltração e pontos de deterioração no forro; Infiltrações provenientes de dreno improvisado do ar condicionado.

- Impacto: Indica possível problema na impermeabilização ou cobertura, podendo evoluir para queda de material e comprometimento estrutural;



Local: **CONTABILIDADE**



Sala sem espaço para acomodação  
de massa documental

8







9



## NÃO CONFORMIDADES ENCONTRADAS NO SETOR

**Paredes com marcas de sujidades:** As paredes apresentam sinais de desgaste, manchas e marcas de sujeira, o que compromete a estética e transmite impressão de falta de manutenção preventiva.

- Impacto: Pode prejudicar a imagem institucional e a salubridade do ambiente.

**Falta de espaço:** Foi constatado a falta de espaço para acomodação de nova massa documental produzida pelo CPSMJN.

- Impacto: Impossibilidade de organização de forma adequada.

10

**Forro danificado e com marcas de infiltrações:** O teto apresenta áreas com manchas de infiltração e pontos de deterioração no forro; Infiltrações provenientes de dreno improvisado do ar condicionado.

- Impacto: Indica possível problema na impermeabilização ou cobertura, podendo evoluir para queda de material e comprometimento estrutural;

Local: **DIRETORIA ADMINISTRATIVA FINANCEIRA**





### NÃO CONFORMIDADES ENCONTRADAS NO SETOR

**Paredes com marcas de sujidades:** As paredes apresentam sinais de desgaste, manchas e marcas de sujeira, o que compromete a estética e transmite impressão de falta de manutenção preventiva.

- Impacto: Pode prejudicar a imagem institucional e a salubridade do ambiente.



Local: LICITAÇÕES E COMPRAS



12





Saída de água do dreno improvisada



Sujeira nas paredes



Sujeira nas paredes



Sujeira nas paredes

14



Infiltração e mofo



Piso danificado



15

## NÃO CONFORMIDADES ENCONTRADAS NO SETOR

**Dreno com improviso despejando água dentro do banheiro:** prática inadequada, gera insalubridade e risco de proliferação de fungos e bactérias.

**Armazenamento de material de expediente e limpeza em banheiro:** uso indevido do espaço, comprometendo a higiene e organização do setor.

**Paredes com sujidades generalizadas:** impacto estético e sensação de falta de manutenção.

**Infiltrações com presença de mofo:** evidenciam problemas de impermeabilização e risco à saúde dos ocupantes.

**Piso danificado (rachaduras e quebras):** risco de acidentes e dificuldade de higienização.

Local: **COZINHA E CORREDOR LATERAL**



16

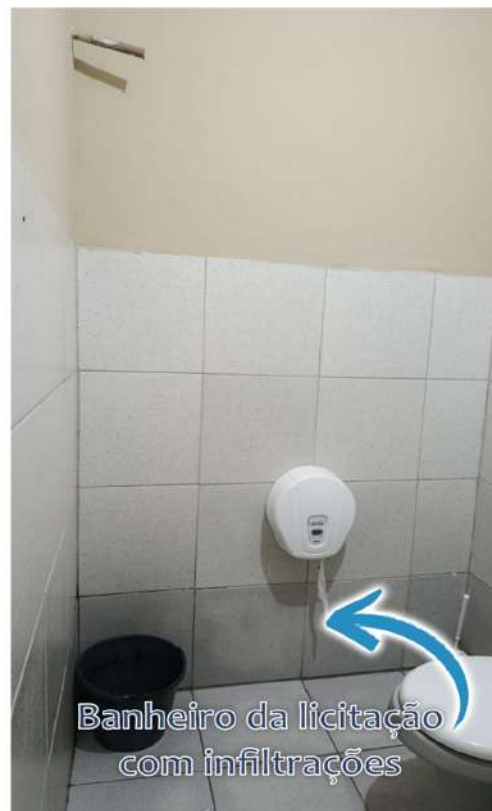
### NÃO CONFORMIDADES ENCONTRADAS NOS SETORES

**Cozinha sem espaço adequado:** O ambiente destinado à cozinha é extremamente limitado, com sobreposição de equipamentos e utensílios. Essa configuração compromete a ergonomia, a ventilação e a segurança, além de dificultar a higienização adequada e aumentar os riscos de incêndio.

**Corredor lateral sem impermeabilização:** O piso e as paredes apresentam ausência de tratamento impermeabilizante, deixando o espaço suscetível a infiltrações, acúmulo de umidade e degradação precoce. O uso improvisado como depósito de materiais e móveis aumenta o aspecto de desorganização e potencial de proliferação de pragas.



Local: **BANHEIROS**



17

**Infiltrações e umidade:** Nos banheiros da entrada principal e do setor de licitações foram constatadas infiltrações nas paredes e teto, acompanhadas de forte cheiro de mofo, indicando falta de ventilação adequada e risco à saúde dos usuários.

**Banheiro masculino sem ralo:** A ausência de ralo dificulta o escoamento de água durante a limpeza, aumentando a umidade do piso e o risco de acidentes por escorregamento.

**Descargas com mau funcionamento:** O sanitário masculino apresenta problemas no sistema de descarga, comprometendo a higiene e o uso adequado do ambiente.

**Forro danificado:** O forro do banheiro encontra-se rachado e, em dias de chuva, há registro de gotejamento, sugerindo infiltração na cobertura ou falhas na impermeabilização do telhado

**Vazamento na encanação da pia:** A tubulação da pia apresenta vazamento, causando acúmulo de água no piso e agravando o problema de infiltração e umidade.

**Drenagem do ar-condicionado:** Foi identificado um cano de drenagem do ar-condicionado direcionado para dentro do banheiro, solução inadequada que agrava a umidade interna e aumenta a insalubridade do ambiente.

## CONCLUSÃO

A vistoria realizada evidencia condições críticas no imóvel locado, incluindo infiltrações recorrentes, forros danificados, fiações expostas, improvisos estruturais e sanitários inadequados. Os ambientes apresentam falta de ergonomia, ventilação insuficiente, higienização precária e desorganização devido ao acúmulo de materiais em áreas de circulação.

Os banheiros apresentam falhas de drenagem, vazamentos, mofo e ausência de dispositivos essenciais, comprometendo a salubridade. A cozinha e o corredor lateral demonstram inadequação funcional e ausência de impermeabilização. Esses fatores afetam diretamente a segurança, a saúde ocupacional, a eficiência dos serviços e a imagem institucional.

O conjunto de não conformidades indica desgaste estrutural e inadequação funcional do imóvel. Recomenda-se que este relatório seja utilizado como base para um estudo técnico preliminar visando a construção de uma **sede própria do Consórcio**, projetada conforme normas de segurança, salubridade, ergonomia e funcionalidade administrativa.

Paralelamente, sugere-se a **locação temporária de um imóvel comercial adequado**, com valor igual ou próximo ao atualmente pago, preferencialmente em Juazeiro do Norte, garantindo acessibilidade, visibilidade institucional e continuidade dos serviços.

Do ponto de vista físico e humano, o imóvel atual prejudica a ergonomia, a produtividade e a saúde dos ocupantes, além de comprometer a imagem institucional perante servidores e usuários.

Adicionalmente, as não conformidades observadas evidenciam descumprimento de **normas técnicas (ABNT NBR 9050 e NBR 15575)** e de legislações trabalhistas e sanitárias (**CLT e NRs 5, 6, 7, 9 e 17**), reforçando a necessidade de medidas emergenciais e do planejamento da construção de uma sede própria que atenda plenamente às normas legais e técnicas, garantindo condições seguras e dignas de trabalho e atendimento institucional.

## FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E NORMATIVA

O diagnóstico do imóvel do CPSMJN evidencia condições que vão de encontro às normas e legislações brasileiras que regulam segurança, saúde ocupacional, acessibilidade e adequação de edificações. Destacam-se:

### 1. Constituição Federal de 1988

- Art. 5º, X e XIV: proteção à integridade física e à privacidade; direito à informação sobre riscos.
- Art. 7º, XXII: proteção da saúde e segurança do trabalhador.

### 2. Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) – Decreto-Lei nº 5.452/1943

- Art. 157: obriga o empregador a fornecer ambientes de trabalho seguros e higiênicos.
- Art. 200, II: medidas preventivas contra acidentes e doenças ocupacionais.

### 3. Normas Regulamentadoras (NRs) do Ministério do Trabalho e Emprego

- **NR 5 – Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA):** obrigação de prevenção de riscos nos ambientes de trabalho.
- **NR 6 – Equipamentos de Proteção Individual (EPI):** aplicação em locais com risco elétrico e estrutural.
- **NR 7 – Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO):** avaliação da saúde do trabalhador em ambientes insalubres.
- **NR 9 – Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA):** identifica e previne riscos físicos, químicos e biológicos no local de trabalho.

### 4. Normas da Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT)

- **NBR 9050 – Acessibilidade a edificações, mobiliário, espaços e equipamentos urbanos:** garante acessibilidade a todos os usuários.
- **NBR 15575 – Edificações habitacionais – Desempenho:** trata da durabilidade, segurança, conforto e salubridade das edificações.

### 5. Legislação Sanitária

- Decreto nº 5.296/2004: estabelece critérios gerais de acessibilidade em edificações públicas e privadas.