

ESTUDO DE IMPACTO DE VIZINHANÇA (EIV)

Objeto: Análise dos impactos potenciais da modificação de Zona Mista para Zona Preferencialmente Residencial -ZPR no Bairro Vila Teresa em Cataguases

Local: Bairro Vila Tereza - Cataguases (MG)

Data: fevereiro de 2026

1. Introdução

O presente Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV) analisa os impactos potenciais da modificação de Zona Mista para Zona Preferencialmente Residencial -ZPR no Bairro Vila Teresa em Cataguases, com o propósito de justificar a inviabilidade técnica, social, ambiental e sanitária de se manter a Vila Teresa como Zona Mista.

2. Descrição do Contexto Local - Vila Tereza, Cataguases (MG)

O bairro Vila Tereza é uma área urbana consolidada na cidade de Cataguases, com tráfego local, uso residencial consolidado e presença de serviços públicos importantes, tais como a Irmandade da Santa Casa de Misericórdia de Cataguases (Hospital de Cataguases), que atende a população local e está instalada justamente no bairro.

Além disso, a área é caracterizada por uso residencial, com imóveis próprios para moradia e comércio pequeno, cenário onde devem se evitar implantação de determinados tipos de estabelecimento, tais como Capelas Mortuárias pois o bairro está em zona exclusivamente residenciais de alta densidade.

3. Diagnóstico dos Impactos Potenciais

3.1. Impacto Social e Urbanístico

3.1.1. Convivência com Uso Residencial

O bairro Vila Tereza possui intensivo uso residencial, com casas e apartamentos de moradores, em grande parte com certa idade e a implantação de certos tipos de atividades na região alterará a dinâmica cotidiana do bairro e gerará **estigmatização social do espaço**, reduzindo o conforto perceptível dos moradores e visitantes.

3.1.2. Fluxo e Trânsito

O aumento de tráfego de veículos e de movimentação de pessoas com outros fins que não o residencial, não só causará congestionamento nas vias locais, bem como inadequação de estacionamentos já não existente na região, posto que as ruas lá existentes não foram projetadas para esse tipo de fluxo intenso, causando

interferências no trânsito de moradores e serviços urbanos, com elevados prejuízos e riscos para as crianças moradoras na região.

Destacamos que todos os carros que utilizam as vias próximas, retornam pela Rua Nossa Senhora do Carmo, via que acaba reduzindo o grande fluxo de carros no bairro, o que não seria mais possível com a instalação de alguns tipos de negócios.

3.2. Impacto na Saúde Pública e Segurança Sanitária

3.2.1. Vulnerabilidade Sanitária

A presença de um hospital no bairro (Hospital de Cataguases) indica que a região já concentra setores sensíveis à saúde pública. A implantação de outros tipos de indústrias, comércios e demais aumentará a circulação de pessoas potencialmente expostas às situações de risco, em especial o sanitário. Dessa forma se implantados determinados tipos de negócios que não residências será impossível a integração com a infraestrutura existente de atendimento de saúde.

3.3. Impacto Ambiental

3.3.1. Qualidade do Ar e Resíduos

A implantação de outros tipos de negócios na região acarretará ampliação de insetos e outros males, os quais afetariam a sensação de bem-estar da população local, além de demanda por sistemas específicos de tratamento de resíduos efluentes, o que não se compatibiliza com a infraestrutura predial atual da vizinhança.

3.4. Impacto Psicossocial

3.4.1. Expectativa da Comunidade

O bairro Vila Tereza, por ser essencialmente residencial e convivendo com serviços de saúde já existentes, pode sofrer impacto psicossocial extremamente negativo decorrente da presença permanente de outros tipos de negócios que perturbem a convivência entre moradores, associado às condições permanentes de tristeza e sofrimento de quem viesse a estar no local, influenciando negativamente a qualidade de vida percebida pelos habitantes e visitantes.

4. Avaliação Conjunta e Fundamentação Técnica para Indicação de Não Implantação

Com base nos fatores acima, verifica-se que:

- O bairro **não possui disposição urbana** e nem infraestrutura para receber outros empreendimentos que não seja de caráter residencial, dada sua disposição residencial e concentração de serviços de saúde de urgência;
- A implantação implica em **impactos sociais, psicossociais e sanitários adversos** à população local;

- Há risco de **congestão de circulação, conflitos com o uso do solo existente e efeitos negativos sobre a qualidade de vida local;**
- Sem uma **infraestrutura urbana apropriada** (vias principais, grandes áreas de estacionamento, sistemas de resíduos hospitalares de alta complexidade), o empreendimento seria inadequado ao **contexto territorial de Vila Tereza;**
- Ressalte-se que todos os municípios que possuem seus Planos Diretores mais atualizados já **direcionam a implantação de outras atividades que não as residenciais para locais com ampla área livre e/ou próximos aos centros industriais, comerciais e de outras atividades específicas,** para locais mais estruturados e adequados para tal, pela própria natureza dos negócios e eventos, além de preservar a segurança sanitária da população, evitando impactos diretos em infraestrutura adequada inexistentes em diversos locais dos municípios, o que corrobora com o disposto nesse Estudo de Impacto de Vizinhança.

5. Alternativas Técnicas e Recomendação

Diante da análise técnica:

Recomenda-se a **NÃO IMPLANTAÇÃO** de empreendimentos que não sejam exclusivamente residenciais na Vila Tereza, Cataguases (MG), e que se considere locações alternativas em zonas designadas para uso compatível com empreendimentos de grande fluxo e impactos variados, como áreas industriais leves, áreas de serviços urbanos ou terrenos específicos previstos no Plano Diretor Municipal para equipamentos urbanos

6. Conclusão

Este EIV conclui que a **implantação de empreendimentos não residenciais no bairro Vila Tereza NÃO SÃO RECOMENDADOS**, por implicar em impactos na infraestrutura, sociais, de saúde pública, de circulação urbana e de ambiente urbano que não são compatíveis com o perfil residencial e de serviços da área.

Este documento serve como base técnica para **pareceres municipais, audiências públicas e decisões administrativas** vinculadas ao ordenamento urbano local.

7. Análise das Áreas Potenciais

Área Avaliada	Zoneamento	Proximidade a Residências	Acesso	Ambiental	Sanitário	Aceitação Social	Nota Final
Zona A - Setor Industrial	Industrial	Baixa	Ótimo	Média	Ótimo	Média	8,5/10

Área Avaliada	Zoneamento	Proximidade a Residências	Acesso	Ambiental	Sanitário	Aceitação Social	Nota Final
Zona B - Zona Mista	Mista	Alta	Média	Média	Bom	Boa	6 / 10
Zona C - Residencial	Residencial	Alta	Regular	Boa	Regular	Baixa	5,2/10

Nesta análise **exemplar**, a **Zona A (setor industrial)** apresenta melhor desempenho geral para instalação de indústrias e outras atividades que não as residenciais para áreas mais adequadas, em benefício do aspecto social, econômico, sanitário e da movimentação de pessoas e veículos.

8. Referências Técnicas e Normativas

As argumentações aqui expressas devem ser compatibilizadas com:

- ✓ A legislação urbanística vigente de Cataguases, incluindo o Plano Diretor e leis municipais de uso do solo.
- ✓ Normas sanitárias estaduais e federais para empreendimentos de manejo de corpos.
- ✓ Avaliações socioambientais complementares (quando exigidas para casos específicos).
- ✓ Consulta e participação pública, reforçando o caráter democrático desse tipo de decisão.

9. Equipe técnica responsável

Amanda de Almeida Carlos Oliveira

Bióloga

CRBio 80699-04D 2S



Documento assinado digitalmente
AMANDA DE ALMEIDA CARLOS OLIVEIRA
Data: 05.02.2026 08:37:35-0300
verifique em <https://validar.iti.gov.br/>

Artemio de Souza Silva

Técnico em Arquitetura e Geógrafo

CRT 00947136770



Documento assinado digitalmente
ARTEMIO DE SOUZA SILVA
Data: 05.02.2026 11:02:09-0300
verifique em <https://validar.iti.gov.br/>