

Por Antonio Penteado Mendonça



Um acidente no Largo do Paissandu, no Centro Velho de São Paulo, levanta uma série de questões importantes sobre segurança urbana. Um prédio antigo desmoronou. Veio abaixo sem aviso prévio, num acidente relativamente raro na cidade. De acordo com os bombeiros, as condições do local (conhecidas das autoridades) eram um convite a um acidente de grande porte, com material inflamável jogado lá, redes de gás sem manutenção, fiação velha e o mais que pode ajudar a criar e propagar um evento desta natureza.

A região do Largo do Paissandu é das mais deterioradas do centro, o que não é pouco, na medida que o Centro Velho tem regiões completamente degradadas faz muitos anos. Parte delas mais ou menos próximas do local em que o edifício ruíu.

Nada de novo debaixo do sol. São Paulo é uma metrópole em constante movimento desde o final do século 19. O resultado da cidade se mudar sistematicamente é o abandono das áreas mais velhas, como aconteceu com o bairro dos Campos Elíseos, no passado, o mais rico da cidade, atualmente, uma sucessão de cortiços e imóveis invadidos por drogados e traficantes de drogas.

Os chamados Centro Velho e Centro Novo seguiram mais ou menos a mesma sina. Os outrora imponentes edifícios sedes de bancos e grandes empresas se deterioraram em meio ao abandono e à decadência da região.

É verdade que há um movimento de resgate da área e que em alguns anos provavelmente assistiremos o renascer de um pedaço da cidade que é dos mais bem providos de serviços básicos, como gás, energia com cabeios subterrâneos, água e esgoto, transportes, etc.

As grandes metrópoles do mundo, em sua maioria, já viveram processos semelhantes. É essa experiência internacional que coloca na mesa dos administradores públicos brasileiros questões importantes para que o processo se dê da forma mais objetiva e prática possível, inclusive no que tange a segurança dos imóveis reformados, dos moradores e do pessoal que trabalhar neles.

Se alguns imóveis do centro estão funcionando em condições satisfatórias, outros, como o edifício que desmoronou no Largo do Paissandu, estão longe de terem condições minimamente toleráveis. Sua ocupação se dá de forma irresponsável, provocada por grupos de ativistas políticos que levam milhares de pessoas a invadirem e ocuparem imóveis nas mais variadas condições em toda a Capital.

Se esta realidade é dramática para os invasores, permanentemente em risco de viverem uma tragédia como esta, ela levanta pontos relevantes para o setor de seguros também.

Não porque os edifícios invadidos tenham seguros de qualquer natureza, mas porque são um risco

para outros regularmente ocupados e que têm seus seguros contratados de acordo com a legislação, como provavelmente é o caso da igreja protestante atingida no desmoronamento em tela.

Mas não são apenas os seguros de imóveis que entram na análise de um quadro de deterioração como o vivido por aquela área da cidade. Seguros de vida, seguros de veículos, seguros de roubo, seguros de estabelecimentos comerciais, seguros de imóveis residenciais, todos, de alguma forma, podem ser afetados pelos danos decorrentes de diferentes tipos de eventos consequentes da deterioração da malha urbana e de sua ocupação por invasores, drogados, traficantes de drogas, imigrantes ilegais e outros grupos com baixa capacidade de proteção ativa ou passiva.

Por conta da falta de manutenção mínima da região e da carência de policiamento, a criminalidade resultante da miséria e da concentração de consumidores de drogas é elevada.

Este quadro não pode ser desconsiderado pelas seguradoras. Ainda que o risco de sinistros cobertos, hoje, seja baixo, o cenário precisa ser levado em conta nas estratégias para os próximos anos, nos quais a cidade deve experimentar novas transformações no uso de seus equipamentos e o setor de seguros deve ter um crescimento expressivo.

Como desenvolver planos de negócios que compreendam ao mesmo tempo a deterioração, a recuperação, reconstrução e reutilização de áreas inteiras espalhadas pela maior cidade do país? Como conjugar dentro de uma área urbana a preservação do meio ambiente com a ocupação humana? Como dimensionar estes riscos e precificá-los de forma que a população possa contratar seguros? Sem dúvida, os próximos anos serão muito interessantes.

Fonte: O Estado de São Paulo, em 07.05.2018.