

Portaria de Conversão em Condomínio e Cooperativa da Cidade de Boston

Resumo das provisões de janeiro de 2021

Em janeiro de 2021, a cidade de Boston alterou a Portaria de Conversão em Condomínio e Cooperativa (a “Portaria de Conversão”) de 1999. A portaria se aplica a qualquer propriedade residencial construída antes de dezembro de 1983 que tenha quatro ou mais unidades de aluguel, onde o proprietário pretenda converter o imóvel em condomínio residencial ou de uso cooperativo, seja através da reconversão das unidades existentes, ou da demolição das atuais unidades e substituição das mesmas por novo condomínio ou edifício cooperativo.

A Portaria exige que os locatários sejam avisados da intenção de conversão, informando-os sobre os seus direitos e benefícios em uma conversão. Todos os locatários têm determinados direitos; os locatários que atendem a certos requisitos de elegibilidade têm direitos adicionais. Os locatários elegíveis a direitos adicionais são aqueles que são portadores de deficiência, idosos ou que possuem renda baixa ou moderada. A seguir, estão as definições de portadores de deficiência, idosos e pessoas com renda baixa a moderada:

Locatário portador de deficiência - um locatário que tem uma deficiência física ou mental na data em que a notificação tiver sido fornecida ou deveria ter sido fornecida, que (1) limite substancialmente a capacidade dessa pessoa de cuidar de si mesma, realizar tarefas manuais, andar, ver, ouvir falar, respirar, aprender ou trabalhar; ou (2) limite significativamente o alojamento adequado para tal pessoa ou limite significativamente a capacidade dessa pessoa de procurar um novo alojamento; ou (3) atenda às disposições relativas à deficiência contidas na definição de “pessoas portadoras de deficiência de baixa renda” em G.L. c. 121B § 1, desde que uma condição de dependência de álcool ou qualquer substância controlada não seja a base para a determinação de uma deficiência.

Locatário idoso - um locatário com **62** anos ou mais na data em que a notificação tiver sido ou deveria ter sido fornecida.

Locatário com renda baixa/moderada: Se a renda combinada de todas as pessoas que vivem na unidade, cuja renda total nos últimos 12 meses imediatamente anteriores à data em que o aviso foi fornecido ou deveria ter sido fornecido, era inferior a 80% da renda média da área para o tamanho do seu agregado familiar, então o agregado familiar tem “Renda baixa/moderada” Consulte a tabela abaixo para obter essas diretrizes de renda.

| Renda máxima baixa/moderada (80% da renda média da área), 2022 | |
|---|------------------------|
| Tamanho do agregado familiar | Limite de renda |
| Uma pessoa | US\$ 78.550 |
| Duas pessoas | US\$ 89.750 |
| Três pessoas | US\$ 100.950 |
| Quatro pessoas | US\$ 112.150 |
| Cinco pessoas | US\$ 121.150 |
| Seis pessoas | US\$ 130.100 |

Direitos e benefícios dos locatários

A tabela a seguir resume os direitos e benefícios que os locatários têm em um prédio que está sendo convertido em condomínio ou cooperativa. Esses direitos são explicados mais detalhadamente no [formulário de notificação do locatário](#).

| Direitos e benefícios do locatário sob o Portaria de Conversão em Condomínio e Cooperativa | | |
|---|----------------------|---|
| | Locatários regulares | Locatários portadores de deficiência, idosos ou pessoas com renda baixa/moderada |
| Período de notificação/direito de permanecer em sua unidade | Um ano | Cinco anos |
| Pagamento de realocação | US\$ 10.000 | US \$15.000 |
| Assistência para busca de habitação | Não | Sim |
| Direito de adquirir a unidade | Sim | Sim |

Processo de conversão

Proprietário fornece notificação aos locatários sobre a intenção de conversão

O processo de conversão começa assim que o proprietário tem a intenção de converter o imóvel em condomínio ou cooperativa. O proprietário deve fornecer imediatamente aos locatários um aviso prévio de um ano.

Proprietário garante plano de conversão do Departamento de Desenvolvimento do Bairro

O proprietário [se inscreve](#) no Plano de Conversão do Departamento de Desenvolvimento de Bairros da Cidade de Boston (“DND”). Como parte [desta inscrição](#), o proprietário fornece a documentação de que os locatários receberam a notificação necessária, bem como qualquer informação sobre os locatários atuais e recentes do imóvel.

O DND entrará em contato com os locatários para determinar se algum deles é portador de deficiência, idoso e/ou com renda baixa ou moderada. Esses locatários receberão uma notificação de que são elegíveis para benefícios adicionais, incluindo uma notificação de cinco anos.

O Proprietário e o DND concluirão um Plano de Conversão, que especifica os direitos e benefícios de cada locatário. Durante o período de notificação, o proprietário implementará o Plano de Conversão.

O período de notificação é encerrado e o proprietário busca permissão para a conversão

Uma vez terminado o período de notificação para uma unidade específica, o proprietário pode solicitar uma Licença de Conversão para aquela unidade junto ao Departamento de Serviços de Inspeção da Cidade de Boston (“ISD”). O DND confirmará com o ISD se os requisitos do Plano de Conversão foram ou não atendidos. Dada a informação fornecida pelo DND e pelo Proprietário, o ISD pode emitir uma Licença de Conversão. Uma vez que essa licença é emitida, o proprietário pode proceder à expulsão de quaisquer locatários que ainda não tenham se mudado ou assinado um acordo de compra da unidade, e concluir a venda da unidade.

Honorários:

As taxas para o Plano de Conversão e Permissão são de US\$ 1.000 por unidade, pagáveis à cidade de Boston, no momento da inscrição para um Plano de Conversão.

Informações de contato

Em caso de dúvida sobre o processo de conversão, entre em contato:

Departamento de Desenvolvimento de Bairro da Cidade de Boston

CondoCoop@boston.gov

617-635-3880