



## LEI DE PRORROGAÇÃO DE LICENÇA NOVEMBRO DE 2010

### PERGUNTAS FREQUENTES

Este documento traz respostas a perguntas frequentes sobre a lei de prorrogação de licença, pois afeta as licenças emitidas pelos órgãos estaduais. Sua intenção não é orientar com relação às licenças emitidas por um município.

#### **O QUE É A LEI DE PRORROGAÇÃO DE LICENÇA?**

A Lei de Prorrogação de Licença foi criada pela Seção 173 do Capítulo 240 das Leis de 2010. O objetivo desta lei é promover o crescimento do emprego e a recuperação econômica a longo prazo, com a Lei de Prorrogação de Licença promovendo esse propósito ao estabelecer uma prorrogação automática de dois anos para certas licenças e alvarás relativos ao uso ou incorporação imobiliária. Com exceções limitadas, a Lei prorroga automaticamente, por dois anos além de sua data de vencimento original, qualquer alvará ou licença que estivesse "em vigor ou existente" durante o período de qualificação com início em 15 de agosto de 2008 e até 15 de agosto de 2010.

#### **QUE TIPOS DE APROVAÇÕES ESTÃO INCLUÍDAS NESTA LEI?**

A Lei se aplica às aprovações regulatórias processadas por entidades locais, regionais ou estaduais que dizem respeito ao uso ou incorporação imobiliária. "Aprovação" é definida de forma ampla para incluir qualquer permissão, certificado, licença, certificação, determinação, isenção, variação, renúncia, alvará de construção ou outra aprovação ou determinação de direitos e qualquer decisão, exceto ordens de execução.

#### **ESTA PRORROGAÇÃO SE APLICA APENAS ÀS LICENÇAS EMITIDAS PELO ESTADO?**

Não, esta prorrogação se aplica a todas as licenças qualificadas emitidas por qualquer entidade municipal, regional ou estadual.

#### **A LEI SE REFERE A UMA LISTA DE OUTRAS LEIS. A LEI ABRANGE APROVAÇÕES AO ABRIGO DE OUTRAS LEIS?**

Sim. Embora a definição de "Aprovação" inclua uma lista específica de leis, não é uma lista exaustiva de toda a legislação que esta Lei afeta. Desta forma, a Lei se aplica a todas as aprovações regulatórias relativas ao uso ou incorporação de bens imóveis, exceto aquelas expressamente isentas.

#### **EXISTEM TIPOS DE APROVAÇÕES ISENTAS DESTA LEI?**

Sim. As seguintes aprovações estão expressamente isentas e, portanto, NÃO são cobertas pela Lei:

- Licenças ou aprovações emitidas pelo governo federal, ou por uma agência estadual que as emita em observância a lei federal
- Licenças emitidas nos termos das seções 20 a 23 do Capítulo 40B
- Aprovações de caça, pesca e aquicultura emitidas pela Divisão de Pesca e Vida Selvagem no âmbito do Capítulo 131
- Decisões de execução.

#### **AS ATIVIDADES DE PRÉ-INCORPORAÇÃO SÃO CONSIDERADAS APROVAÇÕES?**

Não. O uso ou incorporação imobiliária diz respeito a edifícios ou estruturas, ou ao local especificamente associado à incorporação de edifícios ou estruturas, em vez de atividades de pré-incorporação, como limpeza de óleo ou material perigoso. Mesmo que tais ações possam ser consideradas uma condição para tornar os imóveis adequados para uso ou incorporação, as atividades de incorporação que são realizadas de forma independente fora do contexto de um projeto de incorporação maior não são cobertas pela Lei.

## **LEI DE PRORROGAÇÃO DE LICENÇA NOVEMBRO DE 2010**

### **ESTA LEI SE APLICA A DIREITOS REAIS CONCEDIDOS A TERCEIROS PARA USO DE IMÓVEIS ESTATAIS?**

Não. A Lei não se aplica a direitos reais emitidos pela Commonwealth em seu papel de proprietária e, como tal, não se aplica a servidões, aluguéis, licenças de uso de imóvel (exceto na medida em que a licença autorize o uso ou incorporação de imóvel, como no caso de licença emitida nos termos do Capítulo 91 ou de licença de corte de meio-fio) e/ou restrições de conservação ou agrícolas.

### **A PRORROGAÇÃO DE 2 ANOS É AUTOMÁTICA?**

Sim. A prorrogação de dois anos autorizada pela Lei é automática, ocorrendo por força de lei. Nem o titular da licença nem o órgão emissor precisam tomar qualquer medida para implementar a prorrogação.

### **UMA LICENÇA OU APROVAÇÃO PRORROGADA PELA LEI PRECISA DE QUALQUER REVISÃO ADICIONAL?**

Não, a menos que os termos da licença ou aprovação exijam tal revisão adicional quando em vigor durante o período de qualificação. Licenças ou aprovações emitidas antes do período de qualificação e em vigor a qualquer momento durante o período de qualificação, e licenças ou aprovações emitidas durante o período de qualificação concluíram a revisão e são válidas por dois anos adicionais a partir da data original de expiração.

### **QUAL É O NOVO PRAZO?**

A nova data de vencimento é de dois anos a partir da data que marcou o final do prazo legal da licença ou aprovação. Por exemplo, uma licença que expirou em 1º de setembro de 2009 agora é revivida e expirará em 1º de setembro de 2011.

### **OS ÓRGÃOS EMISSORES SÃO OBRIGADAS A EMITIR AVISOS POR ESCRITO DA PRORROGAÇÃO AOS TITULARES DAS APROVAÇÕES?**

Não. A Lei não exige que as agências emissoras notifiquem por escrito sobre a prorrogação e um titular da aprovação não precisa da notificação por escrito de prorrogação de sua licença ou aprovação. No entanto, uma agência emissora pode publicar um aviso geral da Lei em seu site e emitir um aviso padrão de elegibilidade de prorrogação aos titulares de aprovação que solicitem um documento para financiamento ou outros fins.

### **A LEI SE APLICA A LICENÇAS DE CONSTRUÇÃO?**

Sim. Qualquer licença de construção emitida ou em vigor entre 15 de agosto de 2008 e 15 de agosto de 2010 foi prorrogada por dois anos a partir da data em que a licença expirou.

### **A LEI SE APLICA ÀS DECISÕES, CERTIFICADOS OU RENÚNCIAS DA LEI DE POLÍTICA AMBIENTAL DE MASSACHUSETTS (MEPA)?**

Sim. Os certificados emitidos de acordo com a MEPA estão especificamente listados na definição de "Aprovação" incluída na Lei. Portanto, os Certificados emitidos ou em vigor entre 15 de agosto de 2008 e 15 de agosto de 2010 terão dois anos adicionais antes que um "Decurso de Tempo" tenha efeito ou exista para os fins desta Lei. A Lei preserva expressamente a autoridade de um órgão emissor para suspender ou revogar uma aprovação de acordo com os termos da própria aprovação ou com a lei ou regulamentos de autorização.

### **A LEI SE APLICA A UMA LICENÇA QUE EXPIROU ANTES DO PERÍODO DE QUALIFICAÇÃO, MAS QUE FOI PRORROGADA PELO ÓRGÃO EMISSOR?**

Sim, desde que a prorrogação tenha resultado na licença estar "em vigor" durante o período de qualificação; se o pedido de licença estava pendente, mas não foi concedido durante o período de qualificação, ela não estava "em vigor ou existente" para os fins da Lei. Por exemplo, uma licença que foi definida com vencimento

em 31 de janeiro de 2007, mas que foi legalmente prorrogada por três anos pela autoridade emissora (até 31 de janeiro de 2010), agora expiraria em 31 de janeiro de 2012.

**SE MINHA LICENÇA FOI PRORROGADA PELO ÓRGÃO DURANTE O PERÍODO DE QUALIFICAÇÃO, DE MODO QUE EU TINHA DUAS AUTORIZAÇÕES VÁLIDAS PARA O MESMO PROJETO, AMBAS SÃO PRORROGADAS?**

Embora ambas as licenças possam ser tecnicamente prorrogadas, elas correriam simultaneamente, de modo que a prorrogação de dois anos na segunda licença seria o prazo prevalente e relevante. Por exemplo, se sua licença expirasse em 15 de agosto de 2009, e você solicitasse e recebesse uma prorrogação de um ano até 15 de agosto de 2010, seu novo prazo de licença seria 15 de agosto de 2012.

**UM ÓRGÃO PODE REVOGAR OU SUSPENDER UMA LICENÇA OU APROVAÇÃO PARA EVITAR A PRORROGAÇÃO DE 2 ANOS?**

Não. Um órgão emissor deve ter uma razão independente autorizada pelos termos da licença, da lei ou do regulamento para revogar ou suspender uma licença.

**A LEI REVIVE LICENÇAS EXPIRADAS DURANTE O PERÍODO DE QUALIFICAÇÃO QUANDO UM PEDIDO DE PRORROGAÇÃO OU RENOVAÇÃO JÁ FOI NEGADO?**

Sim. A Lei apenas preserva certos direitos de um órgão de suspender ou revogar uma aprovação. Mesmo que uma prorrogação tenha sido negada anteriormente, a licença ou aprovação é revivida pela Lei. No entanto, uma autoridade licenciadora mantém seus direitos de revogar ou modificar uma licença na medida permitida pela licença, autoridade legal ou reguladora.

**O ÓRGÃO EMISSOR PODE CONDICIONAR A PRORROGAÇÃO PARA CORRIGIR PROBLEMAS, ERROS E/OU ALTERAÇÕES DE PROJETO DESDE QUE A LICENÇA EXPIROU?**

Não. A prorrogação é automática e nenhuma condição pode ser colocada na prorrogação. A Lei altera automaticamente a data de validade de uma aprovação qualificada. Qualquer obra que ocorra sob uma licença ou aprovação estendida deve estar em conformidade com os padrões de desempenho existentes.

No entanto, um órgão emissor pode modificar as condições da permissão ou aprovação estendida se a autoridade legal ou reguladora relevante permitir tal modificação.

**O ÓRGÃO EMISSOR PODE MODIFICAR UMA LICENÇA OU APROVAÇÃO PARA CORRIGIR PROBLEMAS, ERROS E/OU ALTERAÇÕES DE PROJETO DESDE QUE A LICENÇA EXPIROU?**

Sim. A Lei preserva a autoridade do órgão emissor de modificar uma aprovação se a autoridade legal ou reguladora relevante permitir uma modificação para corrigir problemas, erros ou alterações de projeto. Qualquer obra que ocorra sob uma licença ou aprovação estendida deve estar em conformidade com os padrões de desempenho de outra forma aplicáveis à licença originalmente concedida ou previamente prorrogada.

**O ÓRGÃO EMISSOR PODE TOMAR MEDIDAS COERCITIVAS CONTRA O DESCUMPRIMENTO?**

Sim. A Lei mantém a autoridade coercitiva do órgão emissor.

**A LEI AFETA A MITIGAÇÃO EXIGIDA COMO CONDIÇÃO DA MINHA LICENÇA?**

Não. Todas e quaisquer condições que se aplicaram à licença ou aprovação prorrogada pela Lei continuam a ser aplicadas.

**A LEI ALTERA ALGO ALÉM DO VENCIMENTO DA MINHA LICENÇA OU APROVAÇÃO?**

Não. Uma licença ou aprovação está sujeita aos mesmos termos substantivos que se aplicavam quando foi emitida pela agência, mas com quaisquer prazos estabelecidos pela licença sendo prorrogados por dois anos. As licenças ou aprovações podem ser modificadas consoante seus termos originais ou se autorizado pela lei ou regulamento relevante.

**SE ALGUMA OBRA JÁ LICENCIADA OU APROVA REQUERER OUTRAS LICENÇAS, ELAS TAMBÉM SERÃO PRORROGADAS AUTOMATICAMENTE ?**

Se tais licenças ou aprovações forem cobertas pela Lei e tiverem sido emitidas ou estiverem em vigor durante o período de qualificação, elas também serão prorrogadas.

**SE UM TITULAR DE APROVAÇÃO COMETER QUALQUER VIOLAÇÃO, A LEI ESTENDE A LICENÇA OU APROVAÇÃO?**

Sim, mas o órgão emissor pode tomar as medidas apropriadas se ocorrer uma violação. A Lei não altera outras disposições substantivas da licença ou aprovação, ou a autoridade do órgão emissor sob o qual foi emitida.

**E SE UMA LICENÇA FOI EMITIDA DURANTE O PERÍODO DE QUALIFICAÇÃO, MAS FOI SUJEITA A UM RECURSO ADMINISTRATIVO?**

Uma licença ou aprovação pendente de recurso durante o período de qualificação não é prorrogada porque não é uma licença ou aprovação final e, como tal, não está "em vigor ou existe". No entanto, se o recurso administrativo que impediu a licença ou aprovação de entrar em vigor foi julgado e uma licença final emitida durante o período de qualificação, ela se torna uma licença em vigor ou existente e tem direito à prorrogação de dois anos. Se o recurso administrativo for julgado e uma autorização final for emitida após o período de qualificação, a autorização final não terá direito à prorrogação de dois anos.

**E SE UMA LICENÇA FOI EMITIDA DURANTE O PERÍODO DE QUALIFICAÇÃO, MAS AGORA ESTÁ PENDENTE DE RECURSO JUDICIAL?**

Tal como acontece com qualquer licença pendente de recurso judicial, ela está sujeita à decisão final do tribunal. Se uma licença que se qualificaria para a prorrogação estiver pendente de recurso e o tribunal confirmar a licença, a licença se qualificará para uma prorrogação. Não há necessidade de prorrogação se o tribunal invalidar a licença.

**E SE UMA LICENÇA FOI EMITIDA DURANTE O PERÍODO DE QUALIFICAÇÃO, MAS SOFREU RECURSO E NÃO HOUVE DECISÃO DO TRIBUNAL CONFIRMANDO A PERMISSÃO ATÉ APÓS O PERÍODO DE QUALIFICAÇÃO?**

Como a licença foi emitida durante o período de qualificação, ela estava em vigor ou existia durante o período de qualificação e se qualifica para uma prorrogação.

**EXISTE ALGUMA RAZÃO PARA QUE UMA LICENÇA OU APROVAÇÃO PRORROGADA CONFORME A LEI NÃO SEJA ELEGÍVEL PARA PRORROGAÇÕES FUTURAS SEGUNDO AS LEIS E REGULAMENTOS QUE SE APLICAM A ESSA LICENÇA OU APROVAÇÃO?**

Não. Tais licenças estariam sujeitas a qualquer disposição substantiva das leis ou regulamentos pertinentes.

**UM TITULAR DE UMA APROVAÇÃO PODE RECUSAR UMA PRORROGAÇÃO?**

Não. Se a Lei se aplicar a uma licença ou aprovação, ela será automaticamente prorrogada. No entanto, um titular de aprovação pode renunciar à sua aprovação nos mesmos termos e condições dessa licença ou aprovação que poderia estar ausente da Lei.

**A QUE EDIÇÃO DO CÓDIGO ESTADUAL DE OBRAS (780 CMR) ESTÁ SUJEITO UM PROCESSO DE PROJETO SOB UMA LICENÇA PRORROGADA?**

Um projeto deve prosseguir segundo a edição do Código Estadual de Obras sob o qual a licença foi emitida.

**CONSIDERANDO QUE AS LICENÇAS DO CAPÍTULO 408 ESTÃO ISENTAS DESTA LEI, FICAM AS LICENÇAS NÃO-40B ASSOCIADAS A PROJETOS 40B (COMO LICENÇAS DE ZONAS ÚMIDAS ETC.) PRORROGADAS?**

Sim. Somente as licenças emitidas nos termos das seções 20 a 23 do CAPÍTULO 40B não são prorrogadas. Todas as outras licenças associadas a projetos são prorrogadas.

**OS PAGAMENTOS DE 40R OU RESTITUIÇÕES DE FUNDOS DE INCENTIVO DE ZONEAMENTO SÃO PRORROGADOS?**

Não. A Lei se aplica apenas ao uso ou incorporação de imóveis e não prorroga os pagamentos de incentivo do Capítulo 40R.