

LEI DE PRESERVAÇÃO DA COMUNIDADE (CPA)

*Aquisição, Criação, Preservação e Aprimoramento de Espaços Abertos,
Recursos Históricos e Moradias Acessíveis na Cidade de Boston*



FINANCIAMENTO DA CPA

- **PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS**

- Pagar uma sobretaxa de 1% sobre o imposto predial e territorial

- **IDOSOS E PROPRIETÁRIOS DE IMÓVEIS DE BAIXA RENDA**

- São isentos; o proprietário médio paga US \$64/ano

- **MAIS DE US\$ 20 MILHÕES ARRECADADOS ANUALMENTE**

- Os recursos só podem ser usados para financiar **projetos de Moradias Acessíveis, Preservação Histórica, Espaços Abertos e Recreação**

- **CORRESPONDÊNCIA DO ESTADO**

- As taxas de transferência de imóveis de todo o estado fornecem dinheiro para o fundo fiduciário da CPA. Isso aumenta o nosso pool de recursos para mais de US\$ 28 milhões a cada ano.



The background image shows a scenic view of a park with a lake in the foreground, surrounded by lush green trees. In the distance, a city skyline is visible under a blue sky with scattered white clouds. A prominent glass skyscraper stands out among other buildings. The overall scene is bright and clear.

DESTAQUES DO PROGRAMA DA CPA



B

ESTATÍSTICAS DA CPA

- Preservamos mais de **200** edifícios históricos, locais, marcos públicos e artefatos
- Os fundos da CPA plantaram mais de **500** árvores para ajudar no reflorestamento de Boston
- Reabilitamos e criamos mais de **100** parques infantis e espaços recreativos
- Criamos fazendas urbanas e hortas comunitárias
- Preservamos e criamos cerca de **2,200** unidades de moradias acessíveis; isso inclui unidades de casa própria
- Apoiamos projetos de habitação para ex-combatentes, idosos, artistas e moradores de rua
- Financiamos mais de **US\$ 28 milhões** para dois programas para apoiar a aquisição da primeira casa própria e evitar deslocamentos



RODADAS DE FINANCIAMENTO 2018-2026

Até esta data, o Programa de Preservação da Comunidade financiou **438 projetos** e concedeu mais de **US\$ 259 milhões** em financiamentos. Nós apoiamos **66** projetos de moradias acessíveis, **165** projetos de espaços abertos e recreação e **207** projetos de preservação histórica em 2018-2026.

COMMUNITY PRESERVATION NUMBERS 2018-2026



66

affordable housing
projects funded



207

historic preservation
projects funded



165

open space
and recreation
projects funded

CITY of **BOSTON**

CPA Community
Preservation
Act

Detalhamento das Rodadas de Financiamento anteriores

- 2026 concedeu **\$32.6 milhões** a 45 projetos
- 2025 concedeu **\$36.8 milhões** a 50 projetos
- 2024 concedeu **\$37.3 milhões** a 56 projetos
- 2023 concedeu **\$38.8 milhões** a 55 projetos
- 2022 concedeu **\$26.2 milhões** a 49 projetos
- 2021 concedeu **\$25.2 milhões** a 63 projetos
- 2020 concedeu **\$21.7 milhões** a 33 projetos
- 2018 e 2019 concederam mais de **\$41 milhões** a 87 projetos

O que é Renda Mediana Regional (sigla AMI, em inglês)

- O ponto de referência utilizado para determinar a elegibilidade de renda é chamado de Renda Mediana Regional (**AMI**). Como cada região de mercado possui diferentes custos de vida e níveis de renda, o **AMI** tem por base o local onde você vive e o tamanho da sua família.
- Uma família de quatro pessoas que ganha **80** por cento da **AMI** recebe cerca de **\$137.100** por ano. Já uma família de quatro pessoas que ganha **30** por cento da AMI recebe cerca de **\$51.400** por ano.
- A CPA (Community Preservation Act, traduzido como Lei de Preservação Comunitária) apoia moradias em **até 100 por cento da AMI** para uma família de quatro pessoas que ganha cerca de **\$171.400** por ano.



ONE+Boston, Citywide

Centro residencial de Boston

Moradias acessíveis 2019-2021, 2024 e 2026

Concessão da CPA: \$21,800,000

- O programa ONE+Boston First-Time Homebuyer apoia moradias mais acessíveis.
- O programa combina uma taxa de juros reduzida na hipoteca ONE, oferecida por meio do MA Housing Partnership (MHP), com entradas reduzidas/assistência para o custo de encerramento do Boston Home Center,
- A finalidade do programa é aumentar o poder de compra para que os residentes de renda mais baixa de Boston possam comprar uma moradia em Boston.
- Para se qualificar, os compradores devem ganhar 100% do valor médio da região (Area Medium Income, AMI) ou menos.

Em abril de 2026, o Home Center da Cidade de Boston **concluiu 716 empréstimos ONE+**. Seis milhões foram usados para financiar **o subsídio na taxa de juros para 416 compradores**, e **485 compradores receberam \$10.900** como assistência em entradas e custos de encerramento.

O **valor médio** da assistência em entradas e custos de encerramento é **%18.600**.



The graphic is a vertical banner for the ONE+ Boston Citywide program. It features a blue background with a yellow house on the right side. The top section has a yellow background with the text 'one.' in white, followed by 'For your first home.' in white. Below this, the text 'Why should you choose ONE?' is written in white. A list of five benefits is shown with checkmarks: 'Put down as little as 3%', 'Get a low, fixed interest rate', 'Pay no Private Mortgage Insurance', 'Get financial assistance if you qualify', and 'Build your wealth'. Below the list, it says 'If you are a first-time homebuyer, the ONE Mortgage Program is for you!'. Further down, it says 'For more information:' followed by three contact options: 'WWW.MHP.NET', '800-752-7131', and 'ONEMORTGAGE@MHP.NET'. At the bottom, it says 'ONE MORTGAGE PROGRAM' and includes the MHP logo with the text 'Massachusetts Housing Partnership' and 'Moving affordable housing forward'.

one.
For your first home.

Why should you choose ONE?

- ✓ Put down as little as 3%
- ✓ Get a low, fixed interest rate
- ✓ Pay no Private Mortgage Insurance
- ✓ Get financial assistance if you qualify
- ✓ Build your wealth

If you are a first-time homebuyer, the ONE Mortgage Program is for you!

For more information:

- WWW.MHP.NET
- 800-752-7131
- ONEMORTGAGE@MHP.NET

ONE MORTGAGE PROGRAM

MHP
Massachusetts
Housing Partnership
Moving affordable housing forward



Fundo de Aquisição de Boston, Citywide

Gabinete de Habitação (MOH)

Moradias acessíveis 2019, 2020 e 2021



Alavancando os requisitos de garantia estritos do Federal Home Loan Bank, o fundo ajuda desenvolvedores a comprar prédios ocupados por inquilinos antes de especuladores, que frequentemente aumentam os preços dos aluguéis ou deslocam os residentes.

Esta abordagem protege os inquilinos atuais, estabiliza bairros que sofrem com a alta do aluguel e cria moradias permanentemente acessíveis na cidade a longo prazo.

Concessão da CPA: \$14,000,000

O [Boston Acquisition Fund](#) é um fundo de empréstimo rotativo público-privado que oferece financiamento rápido e de baixo custo para desenvolvedores com a missão de preservar moradias acessíveis organicamente em Boston.

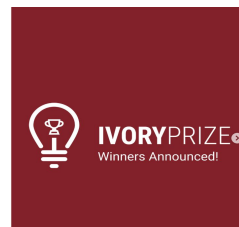
Protecting Affordability in Boston

In Boston, approximately 33% of all households spend more than 30% of their income on rent or a mortgage. Approximately 20% of all households spend more than 50%. The Boston Acquisition Fund operates within Boston city limits, targeting tenant-occupied naturally occurring affordable housing in historic triple-deckers and small-to-mid-sized multifamily buildings, which have long been the backbone of workforce housing in the area. After acquiring these buildings a deed restriction is added, creating permanent affordable housing in an area that is becoming increasingly inaccessible.

**~390 homes
preserved**

**8-12 week closing
time**
for mission-driven borrowers

O Fundo de Aquisição de Boston é o vencedor do prêmio Ivory Prize de 2026 em Finanças



Primeira Igreja de Roxbury, Roxbury

10 Putnam St, Boston, MA 02119

Preservação Histórica - 2018, 2022



Verba da CPA (2018): \$150,000

Verba da CPA (2022): \$343,000

Descrição do Projeto:

Realização de reparos e restaurações na entrada oeste da capela de 1804, além da construção de uma rampa para acessibilidade a fim de transformar o antigo santuário da igreja em um espaço comunitário para reuniões e atividades artísticas.

Schooner Roseway, Centro

Fan Pier, Boston, MA 02210

Preservação Histórica - 2018, 2021



Verba da CPA (2018): \$250,000

Verba da CPA (2021): \$100,000



Descrição do Projeto:

Recuperação e restauração da estrutura e do lastro da histórica embarcação de 1925, de modo que ela continue a servir como um espaço educacional voltado principalmente para estudantes de baixa renda na região de Boston.

Jardim dos Idosos de Franklin Field, Dorchester

Ames St. & Westview St, Dorchester, MA 02124

Espaço Público e Recreação - 2020, 2023



Verba da CPA (2020): \$250,000

Verba da CPA (2023): \$495,000

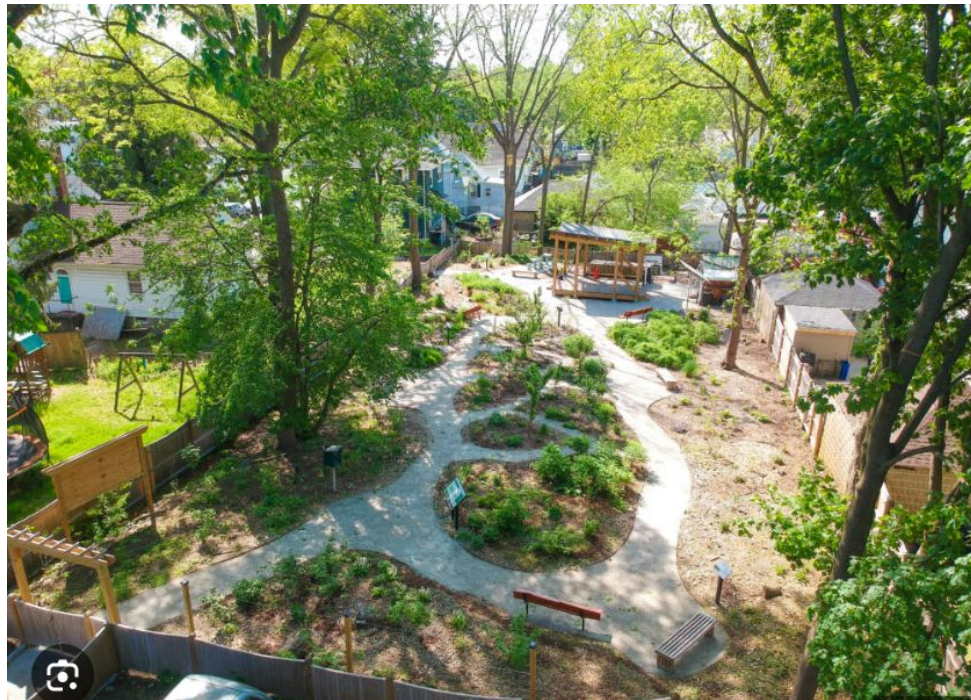
Descrição do Projeto:

Financiamento das Fases I e II para a criação de um espaço de jardim comunitário no conjunto habitacional da BHA (Boston Housing Authority) em Franklin Field, incluindo a incorporação de um jardim de polinização para estimular a prática de jardinagem.

Floresta de Alimentos Edgewater, Mattapan

640 River St and Burmah St, Boston, MA 02126

Espaço Público e Recreação - 2022



Verba da CPA: \$104,369

Descrição do Projeto:

Criação de uma nova floresta alimentícia comunitária em uma propriedade desocupada de 11.816 pés quadrados (0,5 hectare), destinada ao uso recreativo ativo e passivo, incluindo o desenvolvimento de um jardim comunitário, trilhas e espaço de parque.



REQUISITOS DA LEI ESTADUAL CPA

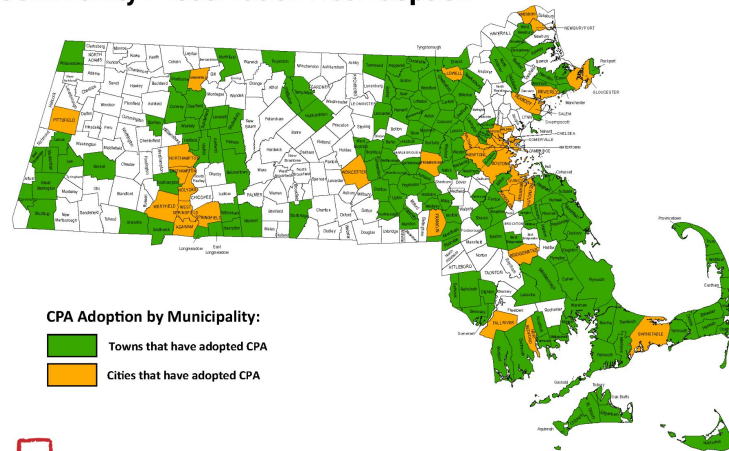


EXIGÊNCIAS DA LEI ESTADUAL

- 10% dos fundos da CPA devem ser gastos em cada categoria anualmente: *Preservação Histórica, Moradias Acessíveis, Espaços Abertos e Recreação*
- Até 5% podem ser gastos em custos administrativos
- Somente Projetos de Capital podem ser financiados - sem manutenção, operações ou programação
- Os recebedores podem ser entidades públicas e privadas, organizações sem fins lucrativos ou com finalidade de lucro
- A CPA pode ser usada para: **Adquirir, Criar, Preservar, Apoiar, Reabilitar/Restaurar**

Community Preservation Act Adoption

May 2025



USOS PERMITIDOS PARA FUNDOS DA CPA

Os usos permitidos dos fundos da CPA são limitados estatutariamente e definidos com rigor pela Lei de Preservação da Comunidade (CPA, Community Preservation Act) para fins específicos, incluindo:

- **Adquirir, criar, preservar e apoiar moradias na comunidade;**
- **Adquirir, criar e preservar espaços abertos;**
- **Reabilitar e restaurar espaços abertos que foram criados ou adquiridos com fundos de preservação da comunidade;**
- **Adquirir, criar, preservar, reabilitar e restaurar terrenos para uso recreativo;**
- **Adquirir, preservar, reabilitar e restaurar recursos históricos.**

Todos os projetos propostos devem cumprir os termos dessas definições e os requisitos estabelecidos no Capítulo 44B

RECURSOS DA CPA

Para o que é VETADO o uso dos recursos da CPA?

- VETADO para manutenções, programações ou operações
- VETADO para trabalhos interiores, SOMENTE melhorias de capital externas com base na política da CPA de Boston
- VETADO para representações religiosas
- VETADO para aquisição de grama sintética para campos esportivos
- VETADO para corridas de cavalos ou cães, bem como o uso do terreno como estádio, ginásio ou estruturas similares
- VETADO em violação à Emenda Anti-Apoio da Constituição de Massachusetts

(Os recursos públicos não podem ser utilizados para fins privados e devem ser empregados exclusivamente para promover objetivos de interesse público.)

Acordo de Subvenção da CPA

CITY OF BOSTON COMMUNITY PRESERVATION COMMITTEE



GRANT AGREEMENT

PROJECT NAME:
PROJECT LOCATION:
DATE OF APPROPRIATION: March 31, 2021
PROJECT DESCRIPTION: *description with smaller font*: the project description; no longer than a couple of sentences to match that of the City Council. If necessary, a more detailed description can be added in the *Project Application and Statement of Grant Award* page.)

PROJECT SPONSOR/APPLICANT:
GRANT RECIPIENT:
GRANT RECIPIENT VENDOR:
CONTRACT NUMBER:
ASSESSOR'S NUMBER:
BEGIN DATE:

END DATE:

ACCOUNT	FUND	DEPT ID	PROGRAM	CLASS	PROJECT	BUD REF	FUNCTION	AMOUNT
52925	204	138710	0000	0000		2021	N/A	

- Acordo legalmente vinculativo
- Os termos do Acordo de Subvenção podem incluir restrições de escritura (restrições permanentes)
- Compromisso de 15 anos
- Provisões de recuperação em múltiplos anos:
 - **Cinco (5) anos 100%**
 - **Dez(10) anos 75%**
 - **Quinze (15) anos 50%**
- Os Acordos de Subvenção não são negociáveis
- Projetos contemplados com recursos da CPA devem ser finalizados em até 24 meses, enquanto os projetos de Habitação Acessível em até 60 meses (5 anos).

The background of the slide is a photograph of a city park. In the foreground, there is a calm body of water reflecting the sky. The middle ground is filled with lush green trees, including a prominent weeping willow. In the background, several city buildings are visible, with a tall, modern glass skyscraper being the most prominent. The sky is blue with scattered white clouds. The entire image has a semi-transparent blue overlay.

CONFORMIDADE ANUAL OBRIGATÓRIA

Visita Anual ao Local, Benefício Público, Manutenção



Visitas de Conformidade e Relatórios



CITY OF BOSTON CPA GRANT COMPLIANCE MONITORING FORM

Section 1. Open Space and Recreation General Project Information

Project name:

Project category:

Contract ID:

Funding Year:

Date of Compliance Visit:

Contact for Compliance Visit:

Email:

Phone:

Summary of CPA funded scope of work:

Internal Checklist:

- ☐ Historic Preservation/or Open Space monitoring notes and maintenance photos have been uploaded to the Compliance folder in CPA Google Drive.
- ☐ Closeout paperwork and final budget with detailed scope of work completed was reviewed before compliance site visit.

CPA COMPLIANCE MONITORING FORM

1

- A comunicação com o escritório da CPA não se encerra com a conclusão do seu projeto. Durante os 15 anos de vigência do seu contrato de concessão junto a Cidade de Boston, será realizada uma visita anual de conformidade ao local do projeto concluído.
- A equipe de conformidade da CPA agendará a visita, com duração aproximada de 30 minutos a uma hora. Durante a inspeção, será aplicado um breve questionário para avaliar a manutenção e o benefício público proporcionado pelo projeto concluído. A CPA verificará se o local continua a entregar benefício público estipulado em sua proposta original.
- Além da avaliação do benefício público, também será verificada a manutenção física do local, com a expectativa de que não haja sinais de deterioração acelerada devido à falta de cuidados.

O COMITÊ DA CPA

Recomenda projetos para o Prefeito e a Câmara Municipal



QUEM ESTÁ ENVOLVIDO



Prefeito:

- Nomeia 5 membros de conselhos e comissões específicos
- O Prefeito analisa os projetos inscritos para a CPA



Câmara Municipal:

- Nomeia 4 moradores da comunidade para o comitê da CPA
- A Câmara Municipal toma a decisão final de financiamento de projetos da CPA

Comitê da CPA:

- Cria um plano anual e aprova um orçamento anual
- Analisa propostas de projetos e apresenta recomendações de financiamento



Equipe da CPA:

- Administra o programa da CPA e apóia o Comitê da CPA
- Trabalha juntamente com o Prefeito, os Candidatos e a Câmara Municipal

O PROCESSO DA CPA

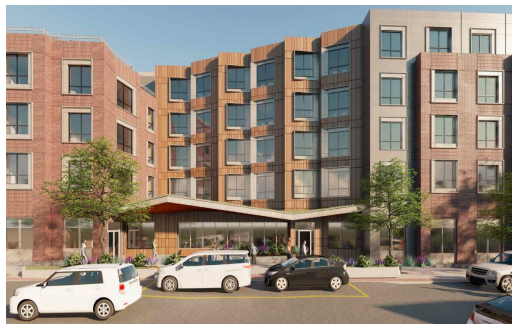
Requisitos para Inscrição e Elegibilidade



USOS PERMITIDOS - MORADIAS ACESSÍVEIS



Compra da Casa Própria



Criação de Aluguéis Acessíveis



Programa Antideslocamentos



Criação de Casa Própria Acessível

- **Aquisição:** Obter compra de imóvel, concessão, aluguel, compra de aluguel
- **Criação:** Concretizar ou causar a existência
- **Apoio:** Fornecer subsídios, empréstimos, assistência de aluguel, redução de taxas de juros, assistência para habitação comunitária
- **Preservação:** Proteger bens pessoais ou imóveis contra lesões, danos ou destruição
- **Reabilitação e Restauração:** Se foram adquiridos ou criados com fundos da CPA

REQUISITOS PARA SOLICITAÇÕES DE PROPOSTAS DE HABITAÇÕES ACESSÍVEIS

- É obrigatório entrar em contato com o Gabinete de Habitação do Prefeito (sigla MOH em inglês) – especialmente se você for uma nova incorporadora.
- A CPA, junto com o MOH, emite uma Solicitação de Proposta (sigla RFP em inglês) em cada rodada de financiamento, detalhando os requisitos específicos para obtenção dos recursos.
- É essencial ter experiência como incorporadora ou estar trabalhando com uma incorporadora experiente.
- O desenvolvimento habitacional requer investimentos significativos. Você dispõe de recursos financeiros suficientes?
- As unidades são para aluguel ou para propriedade?
- Os recursos podem ser usados para garantir a acessibilidade habitacional, mas não podem ser aplicados na reforma de moradias já existentes.

USOS PERMITIDOS - PRESERVAÇÃO HISTÓRICA



Edifícios



Estruturas



Embarcações



Imóveis

THE MARY ELIZA PROJECT: BOSTON WOMEN VOTERS IN 1920

We're making a searchable database of the more than 50,000 women who registered to vote in Boston in the months after they gained voting rights from the Nineteenth Amendment (1920).

Documentos ou Artefatos

- **Aquisição:** Obter propriedade ou compra, exigirá uma restrição de preservação
- **Reabilitação e Restauração:** Fazer melhorias de capital ou reparos extraordinários
- **Preservação:** Proteger bens pessoais ou imóveis contra lesões, danos ou destruição

Financiamento para Recursos Históricos que estão listados no Registro Estadual de Lugares Históricos - ou - que foram considerados pela Comissão de Marcos Públicos de Boston como significativos em arqueologia histórica, arquitetura ou cultura da cidade

- SOMENTE para melhorias de capital externas
- NENHUMA iconografia religiosa

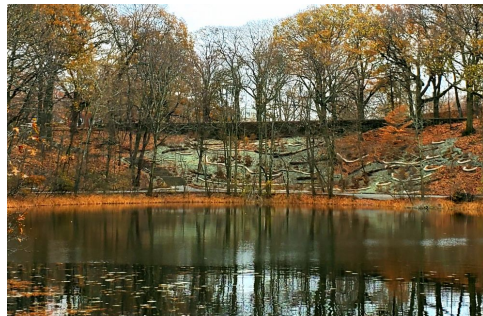
REQUISITOS PARA SOLICITAÇÕES DE PRESERVAÇÃO HISTÓRICA

- Controle do Local: Posse do imóvel ou contrato de arrendamento de longo prazo (mínimo de 15 anos).
- Projetos de Preservação Histórica (HP) devem ser considerados de relevância local (a equipe da CPA auxiliará nesse processo):
 - **(1.) Estar listado no Registro Estadual de Locais Históricos**
 - **(2.) Trabalhar com a Comissão de Marcos Históricos de Boston (BLC) para determinar a relevância local do bem**
- Documentação e Estudos: Você possui a documentação necessária, como registros históricos, plano de preservação, avaliação de condições, estudos de viabilidade ou um plano diretor de capital?
- Você está solicitando para: Design, Aquisição, Preservação, Recuperação ou Restauração? Projetos de Design devem ter pelo menos 70% do escopo voltado para construção.
- Qual é o montante a ser financiado? Você precisará de estimativas profissionais detalhadas para justificar o valor solicitado.
- Prontidão para Execução: Em qual estágio do planejamento você se encontra? Já possui uma equipe comprometida?
- Gestão a Longo Prazo: Dispõe de um plano de receitas e despesas a longo prazo? Requer um compromisso de 15 anos.
- Capacidade de Gestão: Você possui a estrutura necessária para gerenciar o projeto? Possui um agente fiscal?
- Qual será o impacto do projeto na comunidade ou no público em geral?

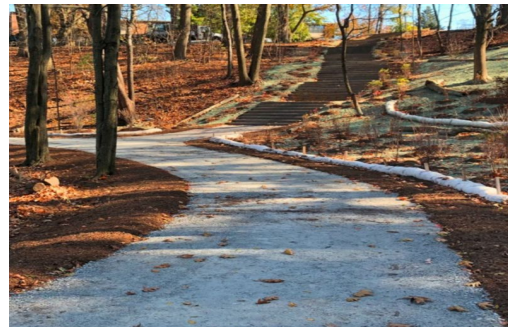
USOS PERMITIDOS - ESPAÇOS ABERTOS E RECREAÇÃO



Jardins, Fazendas Urbanas e Trilhas



Margens de lagos e Plantio de árvores



Áreas de conservação e Áreas úmidas



Parques infantis



Quadras de basquete e Áreas de atletismo

- **Aquisição:** A aquisição de propriedades ou terrenos requer uma restrição de conservação
- **Criação:** Estabelecer ou dar origem a novos espaços
- **Recuperação e Restauração:** Realizar melhorias estruturais ou reparos significativos em espaços recreativos (**para áreas abertas, se adquiridas com recursos da CPA**)
- **Preservação:** Proteger propriedades, sejam elas pessoais ou imobiliárias, contra danos, degradação ou destruição
- **Proibição de Grama Artificial** - Conforme previsto no Capítulo 44B

REQUISITOS PARA SOLICITAÇÕES DE ESPAÇOS PÚBLICOS E RECREATIVOS

- **Controle do local:** Posse da área ou contrato de arrendamento de longo prazo (mínimo de 15 anos)
- **O projeto está localizado em área pública ou privada? Você está colaborando com alguma agência estadual ou municipal? O projeto já foi aprovado por essas entidades?**
- **Você está solicitando para Design, Aquisição, Criação, Preservação, Recuperação ou Restauração? Projetos de Design devem ter pelo menos 70% do escopo voltado para construção.**
- **Qual é o montante a ser financiado? Você precisará de estimativas profissionais detalhadas para justificar o valor solicitado.**
- **Prontidão para Execução:** Em qual estágio do planejamento você se encontra? Já possui uma equipe comprometida?
- **Gestão a Longo Prazo:** Dispõe de um plano de receitas e despesas a longo prazo? Requer um compromisso de 15 anos.
- **Você possui a estrutura necessária para gerenciar o projeto? Possui um agente fiscal?**
- **Qual será o impacto do projeto na comunidade ou no público em geral?**

PASSO 1: IDENTIFICAR O SEU PROJETO

Identifique o seu projeto, acesse o nosso site de Internet e entre em contato com a equipe da CPA se tiver dúvidas.



PASSO 2: PREENCHER UM FORMULÁRIO DE ELEGIBILIDADE

Depois de revisar todas as informações da CPA em nosso site de Internet e participar de uma sessão de informações, discuta o seu projeto com a equipe da CPA e preencha o formulário de elegibilidade obrigatório.



PASSO 3:

PREENCHER UMA INSCRIÇÃO PARA A CPA

A equipe da CPA revisará o seu projeto e determinará se pode ser financiado de acordo com os requisitos da Lei de Preservação da Comunidade. Se for possível, você receberá um convite para preencher uma solicitação de consideração para financiamento pela CPA.

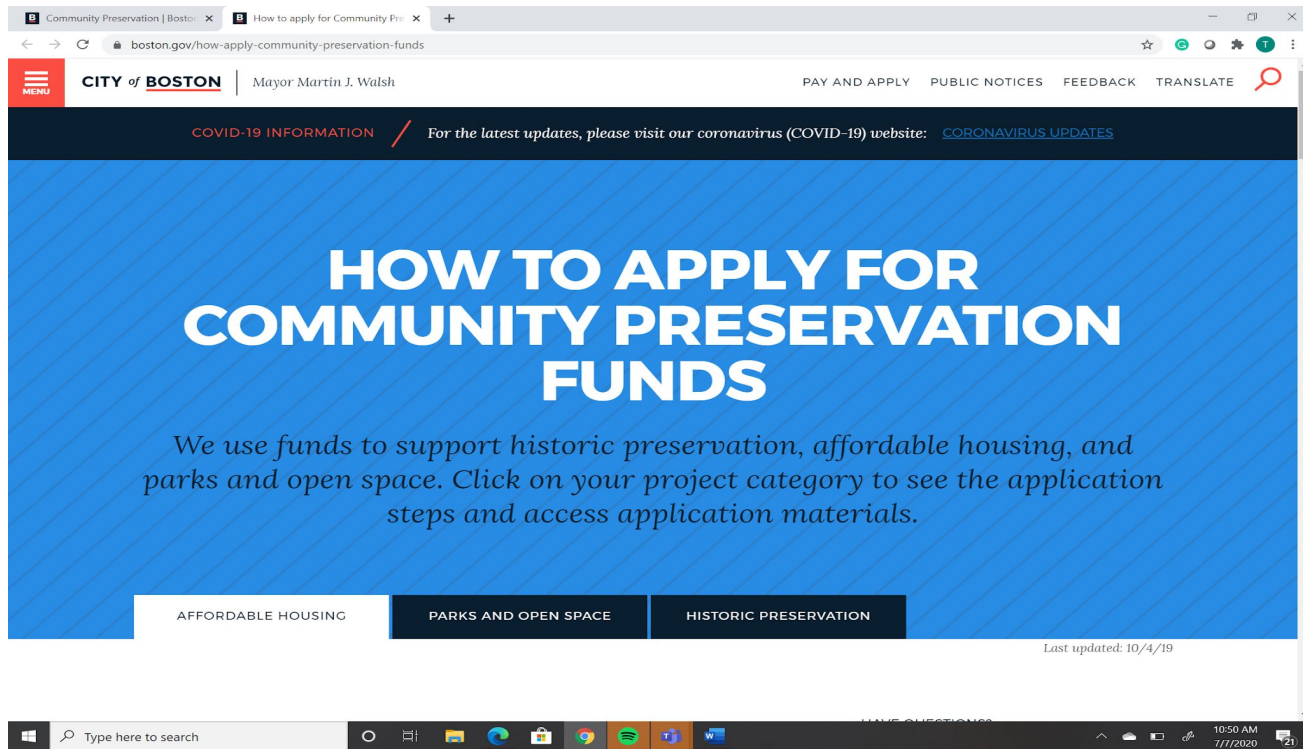


PASSO 4: PROJETO ENCAMINHADO PARA AVALIAÇÃO

O Comitê do CPC analisará as inscrições apresentadas e encaminhará recomendações ao Prefeito e à Câmara Municipal para uma votação final sobre o financiamento.



COMO SE CANDIDATAR



Como se candidatar para os
Fundos de Preservação da Comunidade



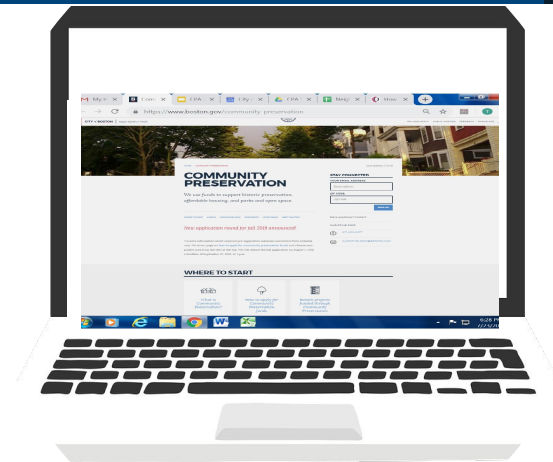
Você pode se recandidatar para o financiamento CPA

O comprometimento é importante

- ***Se um projeto não for financiado, não desista.*** Nossos projetos mais fortes avançam para o Comitê CPA, e queremos trabalhar para que o seu esteja entre eles.
- O financiamento está disponível a todos os anos, e incentivamos a recandidatura.

Visit our website

[WWW.BOSTON.GOV/CPA](https://www.boston.gov/cpa)



CPA Team

- **Thadine Brown**, Diretora - thadine.brown@boston.gov
- **Rakia Islam**, Gerente de Operações e Engajamento - rakia.islam@boston.gov
- **Lizbeth Sanchez**, Coordenador de Contratos e Operações - lizbeth.sanchezrincon@boston.gov
- **Simone Pope**, Gerente de Conformidade de Subsídios - simone.pope@boston.gov
- **Gillian Lang**, Consultor em Preservação Histórica - gillian.lang@boston.gov
- **Wenjia (Lauren) Han**, Gerente de Preservação Histórica - wenjia.han@boston.gov
- **Liz Cook**, Gerente de Espaços Públicos e Recreativos - elizabeth.cook@boston.gov
- **Niella McWeeney**, Gerente de Espaços Públicos e Recreativos - niella.mcweeney@boston.gov