

Preparação para a sua audiência na Direcção de Revisão de Avaliações (Assessment Review Board - ARB)

Por favor leia se:

- Apresentou um apelo à ARB
- Gostaria de ter informação sobre como se preparar para a sua audiência da ARB
- Gostaria de ter informação sobre o processo de audiência da ARB

Apresentou um apelo à ARB, e é importante que se prepare para a sua audiência. Uma audiência na ARB é **a sua oportunidade para explicar por que razão pensa que a avaliação da sua propriedade feita pela Municipal Property Assessment Corporation (MPAC) está errada**. Esta brochura descreve o que acontece antes da sua audiência, na sua audiência e depois da sua audiência. Se ainda não apelou à Direcção, por favor consulte a nossa brochura *Apresentação de um Apelo sobre a Avaliação*.

ANTES DA SUA AUDIÊNCIA

1. A ARB enviar-lhe-á uma carta de conhecimento para o seu apelo.
2. Quando marcada, receberá um Aviso de Audiência indicando-lhe a data, a hora e o local da sua audiência.
3. Deve começar a preparar-se para a audiência recolhendo provas para mostrar porque pensa que a avaliação da sua propriedade, feita pela MPAC, está errada.

Por que razão preciso de trazer provas para a minha audiência?

A decisão da ARB sobre o seu apelo é baseada na **prova** e na **lei**. Na audiência, a MPAC, na maior parte dos casos, tem o ónus da prova para explicar a avaliação que fizeram da sua propriedade. No entanto, **você deve planejar explicar por que razão pensa que a sua avaliação está errada**. Para apoiar o seu caso, deve trazer provas para a sua audiência.

Que provas devo trazer para a minha audiência?

Eis alguns exemplos das provas que poderá trazer para a sua audiência: (Estas são sugestões. Também pode trazer qualquer prova que pense que melhor apoiará o seu apelo).

Informação sobre a sua propriedade E propriedades comparáveis:

- Valor avaliado, informação sobre vendas anteriores, localização, dimensão do lote, pés quadrados, número de andares, idade do edifício, comodidades, estado, fotografias, etc.
- A informação sobre as vendas deve incluir os pormenores da propriedade (tais como os indicados acima) e ser tão próxima da data de avaliação quanto possível. Por exemplo, a data de avaliação para os anos fiscais 2009-2012 é 1 de Janeiro de 2008. Assim, a sua informação sobre vendas de propriedades comparáveis deveria ser tão perto de 1 de Janeiro de 2008 quanto possível.

A Direcção requer que todos os documentos que você planeia utilizar como provas sejam trocados entre as partes PELO MENOS 21 dias antes da data da audiência. Por outro lado, não se esqueça de trazer **duas cópias extra** de todos os documentos para a audiência.

Onde posso encontrar as provas que preciso de trazer para a minha audiência?

Em baixo, encontram-se algumas sugestões sobre onde procurar as suas provas.

- MPAC – telefone para o 1-866-296-6722 ou vá online a www.mpac.ca
- O seu escritório municipal (câmara)
- Escritórios de registo de propriedades
- Vendedor Local de Propriedades ou Serviço de Listagens Múltiplas
- Serviço Acreditado de Avaliações

O que acontece se não puder comparecer à minha audiência?

Você deverá estar sempre preparado/a para comparecer à sua audiência, mas se você ou um/a representante não puderem comparecer, deve pedir à Direcção um adiamento (uma nova data). O seu pedido deverá:

- Ser enviado à Direcção, **por escrito**, logo que souber que é necessário um adiamento.
- Incluir as razões para o adiamento.
- Incluir prova de que as outras partes envolvidas (ou seja, a MPAC e o município) concordam com o adiamento.

A Direcção far-lhe-á saber se o pedido é aprovado. **A menos que a Direcção aprove o adiamento, é esperado que você compareça na sua audiência.** Se não comparecer para a sua audiência, o seu apelo pode ser rejeitado.

O que acontece se eu mudar de ideia e não quiser apelar?

Pode sempre retirar o seu apelo ANTES da audiência. No website da ARB, ou telefonando para a Direcção, está disponível um impresso para retirar o apelo. Preencha o impresso e envie-o à Direcção por correio, fax ou e-mail. **Não há qualquer reembolso da taxa de apresentação do apelo.**

Como posso saber se o local da audiência é facilmente acessível?

A ARB cumpre a Lei de Acessibilidade para os Ontarianos com Deficiências, 2005 (Accessibility for Ontarians with Disabilities Act). Por favor contacte a ARB se tiver perguntas sobre a acessibilidade.

NA SUA AUDIÊNCIA

1. Quando chegar ao local da audiência, deve assinar o impresso de comparências.
2. A audiência começa quando o/a Membro da ARB dá as suas notas de abertura. Estas notas descrevem, brevemente, a Direcção, a lei que se aplica à sua avaliação e o processo para a audiência do dia.
3. Os apelos são chamados, habitualmente na ordem indicada na lista de comparência.

Quem estará na minha audiência?

As pessoas que participam na sua audiência - também chamadas partes - incluem você (ou um/a representante), a MPAC e o município. O município pode escolher não participar numa audiência. Um/a Membro da ARB preside à audiência e toma a decisão final. As audiências são, normalmente, abertas ao público e qualquer pessoa pode observar uma audiência da ARB.

Posso ter um/a intérprete na minha audiência?

A maior parte das audiências da ARB são realizadas em Inglês. A ARB providencia serviços em Francês, a pedido, e pode providenciar um/a intérprete de linguagem gestual, a pedido. Se pretender ter alguém na sua audiência a interpretar para si em qualquer outra língua, pode trazer alguém consigo para esse fim.

O que acontece durante a minha audiência?

Quando o apelo é chamado, a audiência seguirá, habitualmente, o processo descrito em baixo:

1. A MPAC descreverá a propriedade, explicará como a avaliação foi feita e apresentará as provas.
2. Você pode fazer perguntas à MPAC sobre a prova dela.
3. Você terá uma oportunidade para apresentar as suas provas e explicar por que pensa que a avaliação está errada.
4. A MPAC pode fazer perguntas a si ou à sua testemunha.
5. Se o município estiver a tomar parte na audiência, o/a seu/sua representante também terá a oportunidade para apresentar provas e interrogar testemunhas.
6. A MPAC fará o sumário do caso dela.
7. Você fará o sumário do seu caso.
8. A MPAC fará a sua declaração final.
9. Você fará a sua declaração final. Como apelante, você tem o direito de fazer a declaração de fecho.
10. O/A Membro da ARB dá uma decisão verbal OU reserva a decisão (o que significa que o/a Membro tomará a decisão mais tarde. Neste caso, a explicação da decisão, chamada as **Razões Escritas (Written Reasons)**, ser-lhe-á fornecida).
11. Se tiver uma propriedade agrícola, floresta gerida ou terra de conservação, e estiver a tentar obter uma classificação especial para impostos, o/a Membro da ARB referirá o apelo para mais outra audiência. O seu apelo será enviado ao Tribunal de Apelos para Assuntos Rurais de Alimentos Agrícolas (Agriculture Food Rural Affairs Appeals Tribunal - AFRAAT), se a propriedade for agrícola, ou para o Comissário de Minas e Terras (Mining and Lands Commissioner), se a propriedade for uma floresta gerida ou uma terra de conservação.

Para mais informação sobre as audiências, por favor consulte as *Regras de Conduta (Rules of Practice)* da Direcção.

DEPOIS DA AUDIÊNCIA

1. Ser-lhe-á enviada, por correio, uma cópia da decisão da Direcção sobre o seu apelo (habitualmente, a decisão também é anunciada verbalmente na audiência).
2. Você pode pedir as Razões Escritas, que são uma explicação pormenorizada de como a sua decisão foi tomada, escrevendo à Direcção dentro de 14 dias a contar da sua audiência. Também pode pedir as Razões Escritas no final da sua audiência.
3. Terá um período de tempo limitado para contestar a decisão, **e só o pode fazer em circunstâncias muito específicas.**

O que acontece se eu discordar da decisão da Direcção?

Você pode, dentro de 30 dias a contar da divulgação das Razões Escritas, pedir à ARB para rever a decisão. Só é concedida uma revisão da decisão da ARB **em**

circunstâncias muito específicas. Para a ARB chegar a considerar uma revisão, você deve:

- Pedir as **Razões Escritas** dentro de 14 dias a contar da data da sua audiência
- Submeter uma taxa de apresentação **não reembolsável** de \$125, por cheque ou ordem de pagamento, a pagar ao Ministério das Finanças
- Submeter uma **declaração** detalhando as razões para pedir para rever

Uma decisão da Direcção pode ser apelada para o **Tribunal Superior de Justiça (Tribunal de Divisão (Divisional Court))** somente sobre uma questão de lei. Para mais informação sobre revisões de decisões e apelos, por favor leia as Regras de Conduta e Procedimentos da ARB, disponíveis no website da ARB.

Como é que a decisão da ARB afectará a avaliação da minha propriedade e os impostos?

Também são enviadas à MPAC e ao município cópias da decisão da ARB. A MPAC emitirá um aviso revisto dos cálculos faseados. O município é responsável por quaisquer mudanças nos impostos da sua propriedade resultantes da decisão da ARB. Por favor contacte o seu município para as perguntas sobre os seus impostos prediais.

Como contacto a ARB?

Por favor reveja o website da ARB, www.arb.gov.on.ca, para mais informação sobre o processo da ARB. Também pode contactar a Direcção por:

Telefone: (416) 314-6900 ou 1-800-263-3237 **Fax:** (416) 314-3717 ou 1-800-849-2066

E-mail: assessment.review.board@ontario.ca

Em pessoa ou por correio: 655 Bay street, 15th Floor, Toronto, ON M5G 1E5

Termos úteis

Declaração: Um documento legal contendo provas escritas que você jura como sendo verdade. Ela deve ser jurada e/ou afirmada perante um Notário Público ou um Comissário para Juramentos

Adiamento: Voltar a marcar ou adiar uma audiência para outra data.

Propriedades Comparáveis: São as propriedades na sua vizinhança que poderiam ser semelhantes à sua propriedade. Algumas áreas para comparar quanto a semelhanças são a localização, a dimensão do lote, a área habitável, a idade e a qualidade da propriedade.

Valor Actual: É, geralmente, o montante que um comprador interessado pagaria por uma propriedade a um vendedor interessado.

Regra da Divulgação: A Direcção espera que todos os documentos que você planeia utilizar como prova sejam trocados entre as partes PELO MENOS 21 dias antes da data da audiência.

MPAC: A Municipal Property Assessment Corporation é a organização que avalia e classifica as propriedades no Ontário. A MPAC e a ARB são duas organizações separadas. As perguntas sobre a sua avaliação devem ser dirigidas à MPAC, pelo 1-866-296-6722.

Partes: São as pessoas/organizações que estão envolvidas no seu apelo. Habitualmente, as partes incluem você (ou um/a representante), a MPAC e o município.

Razões Escritas: Explicam como o/a Membro da ARB tomou a sua decisão sobre o seu apelo. As Razões Escritas só são preparadas mediante pedido ou quando o/a Membro da ARB reserva a decisão para uma data posterior.

No website da ARB, www.arb.gov.on.ca, encontra-se um glossário completo dos termos úteis da ARB.