

City of East Providence
Office of the Assessor
145 Taunton Ave
East Providence RI 02914



Esta carta é enviada para todos os donos de propriedades dentro da Cidade para alertar sobre o início do Projeto de Reavaliação de Propriedades Por Toda a Cidade 2024. Por favor verifique a informação seguinte sobre Reavaliações de propriedades, e não hesite contatar o gabinete de Assessor de Impostos se tiver alguma pergunta ligando para (401) 435-7574.

Porque é feita uma Reavaliação na Cidade de East Providence?

Cidades e vilas são obrigadas pela **Legislatura de Rhode Island (Lei Geral 44-5-11.6)** a conduzir uma reavaliação por toda a cidade cada nove (9) anos e atualização estatística de imobiliários cada três (3) e seis (6) anos, entre a reavaliação completa. A última reavaliação completa foi feita em 2015 e a última atualização estatística de valores foi feita em 2022. Desde então, o gabinete de Assessor tem mantido uma lista corrente avaliando edifícios novos e alterações feitas a estruturas existentes. Para manter em conformidade com a Legislatura de Rhode Island (Lei Geral 44-5-11.6) e assegurar que as avaliações permanecem justas para todos os donos de propriedades, uma avaliação do valor justo de mercado de todas as propriedades tem de ser conduzida. A Cidade contratou Catalis Tax & CAMA Inc., dantes **Northeast Revaluation Group**, para completar o Programa de Reavaliação. Estes novos valores reavaliados serão usados para calcular o **preço de impostos de imobiliários para 2025**.

O que é exatamente uma Reavaliação?

A Reavaliação é um cálculo de novos valores de imóveis baseado em regulamentos específicos e dados do mercado atual. Uma análise cuidadosa de preços de venda recentes é conduzida para identificar e quantificar características que têm motivado compradores e vendedores de imóveis. Esta análise cria tabelas, grelhas de dados, e outras informações que são usadas para estabelecer o valor de todas as propriedades da Cidade ou Vila. Estas tabelas e dados são depois testados de forma estatística para verificar a capacidade de prever os presentes **valores justos de mercado** com precisão e uniformidade. O processo de avaliação comercial utiliza uma aproximação de custo e de renda para calcular o valor. Informação sobre renda e despesas será pedida aos donos de propriedades comerciais. Esta informação é isenta da lei de liberdade de informação e não estará disponível ao público.

O que é o “Valor Justo de Mercado”?

O Instituto Americano de Avaliadores de Imóveis define valor justo de mercado como “o preço mais provável pelo qual uma propriedade irá vender num mercado competitivo com comprador e vendedor agindo de forma prudente, com conhecimentos e auto interesse e assumindo que nenhum deles está sob pressão injusta.” Vendas como execução de hipoteca e vendas a familiares não são consideradas como transações “de tamanho de braço” ou transações de mercado justo.

Como será a propriedade inspecionada?

Representantes da Catalis irão examinar o exterior de cada propriedade, incluindo uma foto atual. Eles irão registrar dados básicos tais como tamanho, desenho, condição, e qualidade de estruturas. Eles também vão pedir para inspecionar o interior e determinar a veracidade de informação sobre o interior tais como número de quartos e casas de banho, áreas acabadas da cave, e tipos de soalhos. À altura da chegada do representante da firma, ou coletor de dados, pode não ser a melhor hora para o dono da propriedade. No entanto, pedimos a sua colaboração a fim de coletar dados verídicos para determinar o valor justo. Se você não está em casa quando da visita eles irão coletar o máximo de dados possíveis sobre o exterior e deixar uma nota com informação para contacto e marcação de data conveniente para si. É importante lembrar que o propósito desta fase do projeto é para coletar dados apenas. Os valores não são aplicados quando a inspeção é feita.

Como vou saber quem é o indivíduo autorizado como representante da firma?

Representantes da firma terão devida identificação com insígnia e foto. Adicionalmente, a descrição de todos os veículos usados (incluindo matrículas) durante o programa serão registrados no Gabinete de Assessor e Departamento Policial de East Providence.

A Reavaliação vai aumentar os impostos de todos? Como isso vai afetar a taxa de impostos?

Reavaliação não aumenta, necessariamente os impostos. Fornece apenas a base para a distribuição justa do fardo de impostos para todos os donos de propriedades. Os impostos são calculados com base na quantia necessária para o Governo Municipal ir ao encontro das suas necessidades

For more information about the revaluation and hearing process go to:
www.nereval.com/reval-explained

operacionais. O Gabinete de Assessor é responsável pela avaliação de cada propriedade de forma justa e imparcial conforme a lei indica. É importante lembrar que uma nova taxa de juros é fixada após a Reavaliação e o processo do orçamento ficam determinados.

O que posso eu fazer se acho que o montante da minha avaliação não é correto?

Os valores preliminares serão enviados pelo correio no princípio da **Primavera de 2025**. Nessa altura, você terá a oportunidade de marcar uma audiência informal com a firma de Reavaliação numa base individual. Você terá a oportunidade de rever a nova reavaliação nessa audiência. Pode trazer quaisquer documentos ou evidência que apoie as suas preocupações. Isto inclui avaliação recente do prédio, alguns documentos sobre servidões ou zonas húmidas, e fotos ou registos relacionados com problemas estruturais e outros Toda a informação fornecida é revista para determinar o impacto no valor da propriedade (Por favor traga cópias, não podemos devolver originais).

Suponhamos que eu ainda não concordo?

You will still have the traditional remedies available to any taxpayer. This includes filing an appeal with the Tax Assessor. Per RI General Law, 44-5-26, you have 90 days to appeal from the first quarter due date of July 1, 2025.



2024-2025 REAVALIAÇÃO TOTAL

VISITE O SITE DA CIDADE DE EP

REGISTE-SE PARA JORNAL DE EP



Peter Primiano, Jake Nichols, Daniel Wert, Jim Liebrich, Todd Wheeler, Jeremy Ferreira, Mike Pratt

Respeitosamente,

Sarah Frew

Assessora de Impostos de East Providence

For more information about the revaluation and hearing process go to:

www.nereval.com/reval-explained