

TEXTOS COMO APROVADO EM ASSEMBLÉIA de 17 / 06 / 1998

REGIMENTO INTERNO

DA

BOLSA DE NEGÓCIOS IMOBILIÁRIOS DO RIO DE JANEIRO - BNI

Este Regimento Interno é constituído de 6(seis) Capítulos com 27(vinte e sete)

Artigos

CAPÍTULO I

DOS OBJETIVOS

ARTIGO 1º.

– A BNI tem como objeto social básico:

I - manter, no estado do Rio de Janeiro, local e/ou sistema adequado à apresentação de ofertas, abrangendo todas as formas de negócios imobiliários admitidas na ordem legal, com o propósito principal de multiplicar as oportunidades de suas concretizações;

II - produzir e administrar um Sistema Integrado de Oferta de Negócios, compreendendo um ambiente ao vivo denominado Pregão e um ambiente eletrônico denominado Banco Informatizado de Ofertas;

III - manter um Banco de Informações de Mercado, depositário de indicações de negócios concretizados, descritos e caracterizados na forma mais detalhada possível;

IV - manter um Departamento de Avaliações;

V - manter um Departamento de Serviços Acessórios à Viabilização e Formalização da Transação Imobiliária, atendendo à obtenção de certidões e alvarás administrativos ou judiciários, de documentos relativos a impostos, foro e laudêmio, à produção de plantas necessárias a procedimentos junto a agentes financeiros e a serviços de legalização de imóveis;

VI - Divulgar, amplamente, ao mercado o ambiente da BNI e o quadro de associados, utilizando para este fim todos os meios de comunicação disponíveis.

Parágrafo Primeiro

– **O Pregão** tem como objetivo principal reunir, em conagração, os sócios-habilitados e sócios-titulares para apresentação de suas ofertas de negócios, indicação de transações concretizadas, troca de informações e exposição de idéias relativas ao mercado, podendo, ainda, compreender um espaço para assuntos diversos;

Parágrafo Segundo

– **O Banco Informatizado de Ofertas** tem como objetivo principal instrumentar os associados e o mercado consumidor com um meio de comunicação e divulgação - contemporâneo, ágil, imediato e eficiente - que contribua para amplificar as oportunidades de negócios e para maximizar a velocidade nas concretizações;

Parágrafo Terceiro

– **O Banco de Informações de Mercado**, abastecido com indicações de transações concretizadas - as em parceria, individualmente, e, ainda, as conhecidas de terceiros - , tem como objetivo principal apoiar o Departamento de Avaliações e possibilitar aos associados manterem-se atualizados.

CAPÍTULO II

DOS TÍTULOS PATRIMONIAIS

ARTIGO 2º.

– O leilão de títulos patrimoniais será realizado nos termos do Edital de Licitação a ser elaborada pela Diretoria, atendidas as disposições legais vigentes.

CAPÍTULO III

DOS ASSOCIADOS

ARTIGO 3º.

- O quadro de **sócios-titulares** será composto por corretores de imóveis autônomos ou titulares de empresas de corretagem de imóveis que adotem a BNI como **UMA FERRAMENTA DE TRABALHO INDISPENSÁVEL AO SEU DESEMPENHO PROFISSIONAL**. e, por tal adoção, comprometem-se com o cumprimento de todas as obrigações que couberem a esta categoria de associado, **prioritariamente, com o provimento financeiro necessário à realização dos objetivos sociais.**

ARTIGO 4º.

- O quadro de **sócios-mantenedores** será composto por pessoas físicas ou jurídicas que adotem a BNI como **UMA REFERÊNCIA FUNDAMENTAL PARA O MERCADO IMOBILIÁRIO**, e, por tal adoção e interessadas na sustentação da sociedade, comprometem-se com o cumprimento de todas as obrigações que couberem a esta categoria de associado, **prioritariamente, com o provimento financeiro necessário à realização dos objetivos sociais.**

ARTIGO 5º.

DA ADMISSÃO DE ASSOCIADOS

- O candidato a associado da BNI deve ter pleno conhecimento dos termos do ESTATUTO, do REGIMENTO INTERNO, do CÓDIGO DE ÉTICA E DISCIPLINA e dos demais **instrumentos normativos.**

ARTIGO 6º.

- O candidato a **sócio-habilitando** ou **sócio-mantenedor** formaliza o seu pleito em formulário próprio, acompanhado dos documentos solicitados, o que estimula a abertura de um PROCESSO DE ADMISSÃO.

ARTIGO 7º.

- O candidato a **sócio-habilitando** da BNI deve ser CORRETOR DE IMÓVEIS devidamente legalizado, estar e manter em dia todas as suas obrigações com o CRECI e com o Sindicato de Classe a que estiver vinculado e **apresentar potencial profissional.**

Parágrafo Primeiro

- Admitido na categoria de **sócio-habilitando**, o associado terá um prazo de 6(seis) meses para demonstrar o seu desempenho profissional, a efetiva adesão às finalidades estatutárias e o comprometimento com as atuações individuais básicas para o desenvolvimento e expressão da BNI;

Parágrafo Segundo

- A avaliação do previsto no parágrafo anterior será feita com base nos seguintes aspectos: **a) presença e atuação** no Pregão e no Banco Informatizado de Ofertas; **b) estímulo e consumação de negócios em parceria**; **c) atuação** no abastecimento do Banco de Informações de Mercado, indicando, opcionalmente, se participou do negócio; **d) captação de serviços** para o Departamento de Avaliações; **e) utilização** do Departamento de Serviços Acessórios à Viabilização e Formalização de Transações Imobiliárias; **f) envolvimento, participação e atuação**, nos forum de debates e nos demais eventos da associação; **Parágrafo Terceiro** - Findo este prazo e ouvido o Conselho de Ética e Disciplina, a Diretoria deliberará sobre a confirmação da permanência do sócio-habilitando no quadro de associados da BNI, caso em que será elevado à categoria de sócio-titular;

Parágrafo Quarto

- Decidida a permanência, o sócio-habilitando terá um prazo de 30(trinta) dias para adquirir o Título Patrimonial na forma prevista neste Regimento Interno e ingressar na categoria de sócio-titular.

ARTIGO 8º.

- O pedido de admissão será dirigido ao Presidente da BNI que o submeterá à apreciação do quadro de associados e o encaminhará ao Conselho de Ética e Disciplina para que sejam procedidas a sindicância necessária, a entrevista com o candidato e o cumprimento dos demais trâmites regimentais.

Parágrafo Primeiro

- A decisão conclusiva do pedido será tomada pelo Presidente da BNI que, por escrito, dará ciência da mesma ao candidato, sem a obrigatoriedade de expressar qualquer fundamentação;

Parágrafo Segundo

- O candidato a associado terá ciência da resposta ao seu pleito dentro do prazo máximo de 60(sessenta) dias, contados a partir da data em que for protocolado o requerimento.

ARTIGO 9º.

- O candidato aprovado, após o pagamento da taxa correspondente, terá formalizada a sua associação em ato de assinatura e entrega do Termo de Admissão, passando, então, a integrar, efetivamente, o quadro de associados.

Parágrafo Primeiro

- Do Termo de Admissão constarão os direitos e obrigações correspondentes à categoria do associado;

Parágrafo Segundo

- A admissão e o desligamento de um associado, a critério e na forma decidida pelo Presidente, ouvidos a Diretoria, o Conselho Consultivo e de Administração e o Conselho de Ética e Disciplina, deverão ser publicados pela BNI em órgãos de divulgação disponíveis;

Parágrafo Terceiro

- O associado que desejar desligar-se da BNI deverá estar em dia com todas as suas obrigações pecuniárias e formalizar a sua intenção em documento com entrega indiscutível na sede da entidade.

ARTIGO 10º.

DOS DIREITOS DOS ASSOCIADOS

- O **associado, ou seu preposto**, poderá frequentar, eventualmente, a sede social e utilizar os serviços de telefone e fax para ligações locais. As chamadas telefônicas à distância e serviços de copiagem e informática, se disponíveis, serão reembolsados concomitantemente ao ato de utilização.

Parágrafo Primeiro

- O **preposto** deve atender, no que for cabível aos preceitos dos Artigos 5º, 6º e 7º deste Regimento Interno;

Parágrafo Segundo

- O associado em débito com obrigações pecuniárias, sem prévia justificativa aceita pela Diretoria e pelo Conselho de Ética e Disciplina, poderá ter suspenso o exercício dos seus direitos.

ARTIGO 11º.

DOS DEVERES DOS ASSOCIADOS

- São deveres dos sócios habilitando e titular:
 - I** - Divulgar a BNI e enfatizar a sua participação na sociedade;
 - II** - Agir, profissionalmente, em consonância com o padrão de atuação adotado pela BNI;
 - III** - Prestigiar, defender e divulgar o padrão ético adotado pela BNI, tanto no que se refere à relação dos corretores de imóveis entre si, quanto à relação destes com o mercado consumidor;
 - IV** - Insistir, veementemente, na captação de autorizações COM EXCLUSIVIDADE, a fim de contribuir para a gradual aproximação do mercado à legalidade constituída e ao conceito mercadológico adotado pela BNI.

Parágrafo Primeiro

- O resultado prático do cumprimento dos deveres será, também, determinante para a avaliação do envolvimento do associado com a BNI.

ARTIGO 12º.

DAS OBRIGAÇÕES DOS ASSOCIADOS

- O orçamento da BNI é alicerçado nas receitas estipuladas no CAPÍTULO IV do Estatuto Social, fundamentalmente pela Contribuição Mensal, e a associação

depende da regularidade dos seus recebimentos para cumprir com os objetivos estatutários.

Parágrafo Primeiro

- O valor da Contribuição Mensal deverá corresponder, idealmente, ao rateio pelo número médio de associados, do valor total das despesas fixas consideradas indispensáveis pela Diretoria;

Parágrafo Segundo

- Em situações financeiras indiscutivelmente emergenciais, a Diretoria poderá instituir a cobrança de uma contribuição extraordinária a título de reforço orçamentário, obrigatória a todos os sócios-habilitandos e sócios-titulares.

ARTIGO 13º.

- A **Taxa de Inscrição** é devida no ato de entrega do requerimento de admissão.

ARTIGO 14º.

- A **Taxa de Admissão** e a **Taxa de Adesão** são devidas tão logo o candidato tome conhecimento da aprovação da sua associação, deduzido o valor pago, quando for o caso, como Taxa de Inscrição.

ARTIGO 15º.

- O **Valor de Colocação** de títulos patrimoniais será pago na forma prevista no termo de emissão.

ARTIGO 16º.

- A **Taxa de Transferência** de títulos patrimoniais é devida tão logo seja aprovada a mudança da titularidade e será paga na forma prevista à época da sua efetivação.

ARTIGO 17º.

- A **Contribuição Mensal** tem o vencimento no último dia útil do mês anterior ao de referência.

Parágrafo Primeiro

- O pagamento da Contribuição Mensal até o vencimento poderá ser premiado com um abatimento a ser estipulado pela Diretoria;

Parágrafo Segundo

- O atraso no pagamento da Contribuição Mensal acarretará os acréscimos legais, inclusive juros moratórios diários, cujo percentual será estipulado pela Diretoria;

Parágrafo Terceiro

- Ciente o associado do vencimento da Contribuição Mensal, como estipulado no *caput* deste Artigo, não é admitida qualquer alegação de ordem administrativa, tal como não ter recebido o documento bancário de arrecadação, para justificar o atraso no pagamento;

Parágrafo Quarto

- O associado que deixar de cumprir com a contribuição mensal por mais de 90 (noventa) dias ou se furtar a cumprir com as obrigações pecuniárias que lhe couberem, após amplamente alertado de forma indiscutível, será desligado da BNI sem prejuízo da cobrança do débito nas formas previstas na ordem legal, em consonância com os termos do Artigo 19º. deste Regimento.

ARTIGO 18º.

- A **DOAÇÃO** oriunda da celebração de parceria será devida tão logo seja informada por associado dela participante.

Parágrafo Primeiro

- O não associado que concretizar parceria com sócio titular captador da oferta do negócio, deverá ser estimulado a prestigiar a BNI com uma doação;

Parágrafo Segundo

- Os agentes do estímulo referido no Parágrafo Primeiro poderão ser, o associado, a BNI ou ambos.

ARTIGO 19º.

- O associado em débito com obrigações pecuniárias, sem justificativa expressa aceita pela Diretoria e pelo Conselho de Ética e Disciplina, poderá ter suspenso o exercício dos seus direitos e, até, ser desligado da BNI, sem prejuízo da cobrança

de seu débito, com a utilização de todos os recursos previstos no Estatuto, neste Regimento Interno e na ordem legal constituída.

ARTIGO 20º.

- O **sócio-titular**, no estrito desempenho da sua atividade profissional e com o objetivo de maximizar a expressão da BNI no mercado imobiliário, **é obrigado** a divulgar a sua **vinculação à BNI em todos os impressos que vier a utilizar, inclusive anúncios de ofertas de negócios.**

Parágrafo Primeiro

Ao **sócio-mantenedor** fica facultado divulgar a sua associação à BNI;

Parágrafo Segundo

- Os textos padronizados pela BNI serão determinados pelo Presidente, ouvidos o Conselho Consultivo e de Administração, a Diretoria e o Conselho de Ética e Disciplina .

ARTIGO 21º.

- O **sócio-titular** deve comparecer, regularmente, ao Pregão, participando das suas atividades, e integrar o Banco Informatizado de Ofertas, mantendo atualizada a listagem das oportunidades de negócios de que for o captador-titular.

Parágrafo Primeiro

- O **sócio-titular** que, sem justificativa prévia e, ouvido o Conselho de Ética e Disciplina, não comparecer ao Pregão e/ou não mantiver atualizada a sua listagem no Banco Informatizado de Ofertas por mais de 30(trinta) dias poderá ser desligado do quadro de associados.

CAPÍTULO IV DO FUNCIONAMENTO

ARTIGO 22º.

DO PREGÃO

- O **Pregão** é realizado em local e horário escolhidos pela Diretoria, ouvido o Conselho Consultivo e de Administração, e, previamente, divulgados aos associados, por iniciativa do Diretor Presidente.

Parágrafo Primeiro

- A Diretoria, ouvido o Conselho Consultivo e de Administração, poderá instituir ou extinguir Pregões regionais;

Parágrafo Segundo

- Os Pregões regionais serão instituídos por um período experimental, findo o qual será procedida uma avaliação dos resultados, a qual orientará a decisão de uma nova experiência, da instituição definitiva ou do simples cancelamento;

Parágrafo Terceiro

- O desenrolar do Pregão é regulado por um Instrumento Normativo titulado por **Normas de Procedimentos** a ser elaborado pela Diretoria e instituído pelo Diretor Presidente.

Parágrafo Quarto

- O **Pregão** será frequentado, exclusivamente, por corretor com vigente registro no Conselho Regional de Corretores de Imóveis - Creci a que for vinculado

ARTIGO 23º.

DO BANCO INFORMATIZADO DE OFERTAS

- O **Banco Informatizado de Ofertas** é um sistema computadorizado, acessível ao sócio-habilitando e ao sócio-titular, onde devem ser relacionadas todas as oportunidades de negócios ofertados, e ao qual o mercado consumidor poderá, também, ter acesso, quando disponível esse serviço.

Parágrafo Primeiro

- O funcionamento do **Banco Informatizado de Ofertas** é regulado por um Instrumento Normativo denominado **Normas de Procedimentos** a ser elaborado pela Diretoria e instituído pelo Diretor Presidente;

Parágrafo Segundo

- Enquanto não dispuser do equipamento de comunicação indispensável e a título de liberalidade da BNI, o associado poderá, sob sua inteira responsabilidade, com

parcimônia e, necessariamente, utilizando um empregado da BNI também para este fim designado, ter acesso ao **Banco Informatizado de Ofertas**, pelos equipamentos disponíveis na sociedade;

Parágrafo Terceiro

- O associado que se aproximar de uma oportunidade de negócio com a intenção de captação é **obrigado a esclarecer**, previamente, ao titular do direito, seu interlocutor, que, **sòmente a um associado da BNI, de cada vez, poderá ser concedida a Autorização de Oferta**;

Parágrafo Quarto

- A **Autorização de Oferta emitida pelo titular do direito**, vincula o negócio relacionado ao **sócio-titular captador - o único assim reconhecido no âmbito da BNI -**, o qual terá o poder privativo de incluir, alterar e excluir dados;

Parágrafo Quinto

- O **sócio-titular captador** terá direito a **60% (sessenta por cento) do valor da comissão de corretagem contratada**, podendo ser praticado outro rateio, desde que, **prévia, indispensável, exclusiva, direta e expressamente acordado entre os associados envolvidos**;

Parágrafo Sexto

- O **sócio titular captador** é responsável pela certeza das seguintes informações relativas ao negócio ofertado: **a)** quanto à titularidade dos direitos; **b)** quanto à sua situação jurídica; **c)** quanto às características do imóvel;

Parágrafo Sétimo

- Atendido o disposto no Parágrafo Terceiro, o associado que, por negligência do Autorizador, captar uma oportunidade de negócio e tomar ciência de que a mesma já está autorizada a outro associado, deverá declinar da sua autorização e respeitar a preferência da captação anterior;

Parágrafo Oitavo

- O associado que infringir o estipulado nos Parágrafos Terceiro, Sexto e Sétimo será passível de desligamento da BNI.

CAPÍTULO VI DAS PENALIDADES

ARTIGO 24º

- O associado que infringir o estipulado nos Estatuto, Regimento Interno e demais Instrumentos Normativos, violar o Código de Ética e Disciplina, ou atuar em dissonância com os objetivos da BNI, será passível das seguintes penalidades:

I - Advertência expressa;

II - Multa;

III - Suspensão dos Direitos;

IV - Desligamento.

Parágrafo Primeiro

- As penalidades aplicadas serão registradas no currículo do associado.

ARTIGO 25º.

- A **Suspensão de Direitos**, a critério do Conselho de Ética e Disciplina, poderá ser temporária ou condicional.

Parágrafo Primeiro

- Na hipótese de falta passível de desligamento, a suspensão dos direitos será limitada à emissão do parecer conclusivo do Conselho de Ética e Disciplina.

ARTIGO 26º.

- Os casos omissos serão resolvidos, em conjunto, pelo Conselho Consultivo e de Administração e a Diretoria.

ARTIGO 27º.

- Fica eleito o Foro da Comarca da Capital do Estado do Rio de Janeiro, com a renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja, para dirimir quaisquer dúvidas com relação aos termos do Estatuto e deste Regimento Interno.