

Anexo I - Ficha Técnica Informativa Crédito Habitação

A. Elementos de identificação	
1. Identificação da Instituição Financeira	
1.1 Denominação	Banco Angolano de Investimentos S.A.
1.2 Endereço	Complexo Garden Towers, Torre BAI Travessa Ho Chi Minh, Maianga, Luanda-Angola C.P. 6022 • SWIFT: BAIPAOLU Registo no BNA nº 40 Registo na Conservatória Comercial nº 10/97 NIF 5410000510
1.3 Contactos	Tel. +244 222 693 800/693 899 Web site: www.bancobai.ao
2. Identificação do Agente Bancário	
2.1 Denominação	Não aplicável
2.2 Endereço	Não aplicável
2.3 Contactos	Não aplicável
3. Data da FTI	
23/09/2019	
B. Descrição das principais características do produto	
1. Tipo de crédito	
1.1 Designação comercial do Produto	CRÉDITO HABITAÇÃO
1.2 Categoria	Habitação
2. Montante total do crédito	
Até 90% do valor do imóvel, sendo obrigatório a co-participação mínima com fundos próprios de 10%.	

3. Condições de utilização	
Por transferência para a conta do promotor ou vendedor do imóvel no BAI:	
<ul style="list-style-type: none">• Aquisição: até 90% com apresentação do contrato promessa de compra e venda e 10% contra apresentação do termo de entrega do imóvel;• Construção: até 90% por actos de medição e 10% contra apresentação do termo de entrega do imóvel;	
4. Duração do contrato (meses)	
Até 300 (trezentos) meses	
5. Reembolso do crédito	
5.1 Modalidade do reembolso	Normal
5.2 Regime de prestações	Prestações constantes de capital + juros
5.3 Montante da prestação	Variável
5.4 Número de prestações	Até 300
5.5 Período da prestação	Mensal
5.6 Imputação	Não aplicável
6. Contrato coligado	
6.1 Bem ou serviço	Imóvel
6.2 Preço a pronto	Não aplicável
7. Garantias	
<ul style="list-style-type: none">• Domiciliação de salários;• Seguro de vida (válido durante a vigência do crédito);• Seguro multirrisco habitação (durante a vigência do crédito);• Hipoteca sobre o imóvel a adquirir.	
8. Reembolso antecipado	
8.1 Comissão de reembolso antecipado	Não aplicável

8.2 Condições de exercício	Em caso de liquidação antecipada, o cliente deverá remeter uma carta, especificando o montante a liquidar, com antecedência de 30 dias.
C. Custo do crédito	
1. Taxa de juro anual nominal (TAN)	
1.1 TAN	Luibor 12M + 0,5%
1.2 Regime de taxa de juro	Variável
1.3 Taxa de juro fixa	Não aplicável
1.4 Taxa de juro fixa contratada	Não aplicável
1.5 Indexante	Luibor 12 meses (taxa de juro média das operações interbancárias a doze meses).
1.6 Spread base	0,5%
1.7 Spread contratado	0,5%
1.8 Outras componentes	Não aplicável
2. Taxa Anual de Encargos Efectiva Global (TAEG)	
<p>29.40%</p> <p>Nota: (Simulação da TAEG para um montante financiado Kz 30 000 000,00 num prazo de 300 meses, considerando a taxa de juro de 18,69% ao ano, e outros encargos adicionais a taxa).</p>	
3. Encargos incluídos na TAEG	
3.1 Valor total dos encargos	Kz 6 604 696,00 (Juros + Comissões + Impostos)
3.2 Discriminação dos encargos incluídos na TAEG	<ul style="list-style-type: none"> • TAN: 17,69% • Comissão de abertura: 1,25% • Comissão de análise: Kz 50 000,00 • Comissão de processamento: 0,75%; • Seguros: Kz 226 696,00; • Imposto sobre o capital: 0,1%; • IVA 14%

3.2.1 Comissões de abertura de contrato	Comissão de abertura (flat) ¹⁾ : 1,25% Comissão de análise ²⁾ : Kz 50 000,00 Nota: 1) Cobrança única (flat), incide sobre o valor do capital. <ul style="list-style-type: none"> • Cobrança mínima de Kz 60 000,00 2) Comissão cobrada independentemente da concessão do crédito.
3.2.2 Comissões de processamento de prestações	Comissão de processamento: 0,75% ¹⁾ 1) Cobrança única (flat), incide sobre o valor do capital. <ul style="list-style-type: none"> • Cobrança mínima de Kz 25 000,00 e máxima de Kz 150 000,00.
3.2.3 Anuidade	Não aplicável
3.2.4 Seguros exigidos	<ul style="list-style-type: none"> • Seguro de vida; • Seguro multirrisco habitação.
3.2.5 Impostos	Imposto sobre o capital 0,1% (na utilização); IVA 14% Sobre as comissões e despesas.
3.2.6 Comissões do agente bancário	Não aplicável
3.2.7 Custos conexo	Não aplicável
(i) Custos com contas de depósitos à ordem	Comissão de manutenção de conta: Kz 8 100,00 (oito mil e cem kwanzas) a.a. Nota: Aplicável para clientes com gestor.
(ii) Custos com meios de pagamentos	Não aplicável
(iii) Outros custos	Comissão de Reestruturação: 0,65% Nota: incide sobre o saldo de capital a reestruturar (cobrança mínima de Kz 16 100,00). Comissão de Prorrogação: 0,65% Nota: incide sobre o saldo de capital a prorrogar.
(iv) Condições de alterações dos custos	Não aplicável
4. Contratos acessórios exigidos	
4.1 Seguros exigidos	a) Seguro de vida (durante a vigência do crédito); b) Seguro multirrisco habitação (durante a vigência do crédito)
4.1.1 Coberturas mínimas exigidas	a) Morte, invalidez absoluta e definitiva; b) Danos por água, furto ou roubo, fenómenos sísmicos, aluimento de terras, greves, tumultos, alteração da ordem pública, actos de vandalismo ou maliciosos.

4.1.2 Descrição	
(i) Custos com conta de depósitos à ordem	Comissão de manutenção de conta: Kz 8 100,00 (oito mil e cem kwanzas) a.a. Nota: Aplicável para clientes com gestor.
(ii) Periodicidade de pagamento	Anual
(iii) Prémio de seguro previsível	
(iv) Outros custos de seguro	Não aplicável
4.2 Outros exigidos	Não aplicável
5. Vendas associadas facultativas	
Não aplicável	
6. Montante total imputado ao cliente	
Varia com base no valor do crédito.	
7. Custos notariais	
De acordo com preçário dos serviços notariais públicos.	
8. Custos por falta de pagamento	
8.1 Taxa de Juro de mora	4% Nota: Sobre o Juro de mora incidirá IVA á taxa de 14 %, conforme n.º 2 do Instrutivo n.º 03/DNP/DSIVA/AGT.
8.2 Regras de aplicação da taxa de juro de mora	Incide sobre o capital vencido
8.3 Outros encargos	Não aplicável
8.4 Consequências da falta de pagamento	Comunicação da situação de incumprimento à central de informação e risco de crédito do BNA; Execução de garantias previstas no contracto de mútuo.

D. Outros aspectos

1. Direito de revogação

O cliente tem direito de revogar o contrato de crédito no prazo de 15 dias corridos, sem necessidade de invocar qualquer motivo, nos termos do artigo 10º do aviso nº 14/16, sobre deveres de informação no âmbito dos contractos de crédito.

2. Rejeição do pedido

O cliente tem direito a ser informado, imediata, gratuita e justificadamente, do resultado da consulta da Central de Informação e Risco de Crédito para verificação da sua solvabilidade, se o processo for rejeitado com fundamento nessa consulta.

3. Cópia do contrato

O cliente tem direito de obter gratuitamente uma cópia da minuta do contrato de crédito.

4. Outros

4.1 Definição

O Crédito Habitação Própria BAI é um empréstimo de longo prazo destinado à aquisição ou construção de habitação própria.

4.2 Vantagens

- a) Aquisição de um imóvel para habitação própria permanente;
- b) Taxa de juros oferecida pelo BAI compatível às taxas oferecidas no mercado.

4.3 Taxa de esforço

Até 35% do salário base mensal auferido pelo cliente

Nota: Na comparticipação do cônjuge, a taxa de esforço é calculada sobre o total de rendimentos do agregado familiar.

4.4 Prazo de decisão

Até 30 (trinta) dias úteis

4.5 Mercado alvo

Clientes particulares.

4.6 Outros Encargos

Conforme o preçário em vigor.

5. Prazo das condições da FTI

As informações deste documento são válidas, contudo o BAI reserva-se no direito de actualizar o produto sempre que necessário e em função das condições do mercado.



DECLARAÇÃO DE TOMADA DE CONHECIMENTO

Declaro que tomei conhecimento e concordo expressamente com o teor integral dos termos e condições expressos na Ficha Técnica Informativa do produto.

Tomei conhecimento e aceito as condições expressas nas Condições Gerais do produto.

Data: __/__/____ Assinatura: _____



Anexo II - Checklist

Código do Balcão: _____

Número de Cliente: _____

Número de Processo: _____

Data de Entrada: _____ / _____ / _____

CONDIÇÕES DE ACESSO

- Ser cliente do BAI há pelo menos 6 (seis) meses;
- Ter salário domiciliado no BAI há pelo menos 3 (três) meses;
- Relação jurídico-laboral com entidade empregadora (pública ou privada) há pelo menos 6 (seis) meses com contracto por tempo indeterminado.

DOCUMENTAÇÃO

- Carta de solicitação de crédito¹;
- Fotocópia do bilhete de identidade²;
- Fotocópia do cartão de contribuinte;
- Declaração de consignação de salário;
- Atestado de residência actualizado ou Declaração de Confirmação de Morada³.

Documentação do imóvel

Aquisição

- Relatório de avaliação do imóvel a adquirir (obrigatório na altura da concessão), e actualizado de 2 em 2 anos para imóveis acima de Kz 100 000 000,00 (cem milhões de kwanzas);
- Contracto promessa de compra e venda do imóvel;
- Certidão de registo predial actualizada, mencionando a desanexação do imóvel a adquirir⁴;
- Declaração de cessação da posição contratual passada pelo dono do Imóvel⁵;

Construção

- Certidão de registo predial mencionando a desanexação do terreno⁴;

- Licença de obra;
- Projecto arquitetónico;
- Orçamento de construção;
- Contracto de empreitada;
- Contracto de fiscalização da obra.

Nota 1: A carta de solicitação deve mencionar: o tipo de crédito; a finalidade; o montante; as garantias de crédito a oferecer;

Nota 2: Caso o solicitante seja casado (a) sob regime de comunhão de bens adquiridos e/ou haja participação do cônjuge deverá anexar: certidão de casamento ou declaração de união de facto; declaração de consentimento do cônjuge; declaração de rendimentos; fotocópia do bilhete de identidade; fotocópia do cartão de contribuinte.

Nota 3: A declaração de confirmação da morada deve ser preenchida somente se: o cliente não apresentar o comprovativo da morada actual (atestado de residência, factura de água, luz ou telefone); ou a morada indicada no documento de identificação não corresponder à morada actual do cliente (devendo anexar a cópia do documento de identificação e comprovativo de residência do declarante à declaração de confirmação da morada e preencher a ficha de abertura de conta para actualização dos dados).

Nota 4: Caso o imóvel não esteja registado em nome do solicitante, deverá juntar a documentação do proprietário e cônjuge ou a documentação da imobiliária e seus representantes legais (Certidão comercial actualizada da empresa; NIF da empresa; BI e NIF dos representantes legais).

Nota 5: Declaração de cessação da posição contratual deve ser apresentada nos casos em que os imóveis sejam titulados por terceiros que não fazem parte do acordo de compra e venda.

GARANTIAS

- Hipoteca sobre o imóvel;
- Seguro de vida (durante a vigência do crédito);
- Seguro multirrisco habitação (durante a vigência do crédito),
- Domiciliação de salários.

MODELO

- Carta de solicitação de crédito;
- Declaração de consignação de salário;
- Declaração de confirmação de morada (caso aplicável).

INFORMAÇÃO DE SUPORTE

- Custódia dos documentos na Direcção de Análise de Crédito;



- A avaliação do imóvel deverá ser efectuada por um avaliador certificado pela Comissão de Mercados de Capitais (CMC);
- Após aprovação do crédito, o cliente tem até 30 (trinta) dias para apresentar o contrato de crédito devidamente reconhecido e a apólice de seguro.