

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. Sociedade Aberta
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. +244 924 100 100 Web site: www.bancobai.ao Email: apoio.cliente@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	
17/05/2024	
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, em função da capacidade de endividamento, análise de risco e do LOAN (rácio de financiamento de garantia) definido na política de crédito em vigor, sendo obrigatório a comparticipação 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 autos 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	
<input type="checkbox"/> Domiciliação de salário; <input type="checkbox"/> Seguro de vida e multirrisco habitação (válido durante a vigência do crédito); <input type="checkbox"/> Hipoteca sobre o imóvel a adquirir.	
8. Reembolso antecipado	
8.1 Comissão de reembolso antecipado	Kz 60 000 (sessenta mil kwanzas)
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	<p>Comissão de Reestruturação: 1,00% Nota: incide sobre o saldo de capital a reestruturar (cobrança mínima de Kz 40 000,00).</p> <p>Comissão de Prorrogação: 0,65% Nota: incide sobre o saldo de capital a prorrogar.</p> <p>Comissão de Alterações Contratuais: Kz 25 000,00 Nota: comissão incide sobre as alterações ao contrato, a pedido dos Clientes, com impacto no plano financeiro.</p>
2. Taxa Anual de Encargos Efectiva Global (TAEG)	
<p>16.25% Nota: (Simulação da TAEG para um montante financiado Kz 100 000 000,00 num prazo de 300 meses, considerando a taxa de juro de 14,81% ao ano, e outros encargos adicionais a taxa).</p>	
3. Encargos incluídos na TAEG	
3.1 Valor total dos encargos	Kz 16 903 696,31 (Juros + Comissões + Impostos)
3.2 Discriminação dos encargos incluídos na TAEG	<ul style="list-style-type: none"> • TAN: 16,25% • Comissão de abertura: 1,50% • Comissão de análise: Kz 50 000,00 • Seguros: de acordo com a cotação da seguradora; • Imposto de selo sobre o capital (na utilização): 0,1%; • IVA 14%

3.2.1 Comissões de abertura de contrato	Comissão de abertura (flat) ¹⁾ : 1,50% Comissão de análise ²⁾ : Kz 50 000,00 Nota: 1) Cobrança única (flat), incide sobre o valor do capital. • Cobrança mínima de Kz 90 000,00 2) Comissão cobrada independentemente da concessão do crédito.
3.2.2 Comissões de processamento de prestações	Não aplicável
3.2.3 Anuidade	Não aplicável
3.2.4 Seguros exigidos	a) Seguro de vida; b) Seguro multirrisco habitação.
3.2.5 Impostos	Imposto de selo sobre o capital (na utilização): 0,1% 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 gestão de conta: Kz 27 360,00 (vinte e sete mil trezentos e sessenta kwanzas) a.a Nota: valor anual com IVA, aplicável para clientes com gestor
(ii) Custos com meios de pagamentos	Não aplicável
(iii) Outros custos	Não aplicável
(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 gestão de conta: Kz 27 360,00 (vinte e sete mil trezentos e sessenta kwanzas) a.a Nota: valor anual com IVA, 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% a.a
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 ou líquido mensal (o mais baixo entre os dois) auferido pelo cliente ou agregado.

Nota: Na comparticipação do cônjuge, a taxa de esforço é calculada sobre o total de rendimentos do agregado familiar e o cônjuge deverá apresentar as seguintes condições: capacidade financeira; domiciliação de salário; declaração de consignação de salário; apresentar 3 (Três) últimos recibos de salário.

4.4 Prazo de decisão

Até 30 (trinta) dias úteis

4.5 Mercado alvo

Clientes particulares.

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;
- Declaração de serviço com vínculo laboral (indeterminado, determinado, outro) (cliente, cônjuge e garante) (obrigatório);
- Declaração de consignação de salário (facultativo);
- Atestado de residência actualizado ou Declaração de Confirmação de Morada³.

Documentação do imóvel

Aquisição

- Relatório de avaliação do imóvel a adquirir feita por uma instituição certificada pela CMC, (obrigatório na altura da concessão), e actualizado de 2 (dois) em 2 (dois) anos para imóveis acima de Kz 100 000 000,00 (cem milhões de kwanzas) devendo anexar o CV do avaliador destacando experiência no ramo da avaliação imobiliária;
- Relatório de visita com o respectivo reporte fotográfico do imóvel a ser financiado;
- Contrato promessa de compra e venda do imóvel;
- Certidão de registo predial com antiguidade inferior a 3 (três) meses mencionando a desanexação do terreno⁴;
- Declaração de cessação da posição contratual passada pelo dono do Imóvel⁵.

Construção

- Certidão de registo predial com antiguidade inferior a 3 (três) meses mencionando a desanexação do terreno, devendo a certidão estar registada em nome do cliente (comprador);
- Licença de obra;
- Projecto arquitetónico;
- Orçamento de construção;
- Contrato de empreitada;
- Contrato 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 comparticipação 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 e seguro multirrisco habitação (durante a vigência do crédito);
- Domiciliação de salário.

MODELO

- Carta de solicitação de crédito;
- Declaração de consignação de salário (facultativo);
- 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.

O Banco reserva-se no direito de solicitar outras informações relevantes para a apreciação do pedido de crédito.

Contactos ou Serviços de Assistência: apoio.cliente@bancobai.ao

Linha de Atendimento BAI: Tel.: +244 924 100 100