

Anexo I - Ficha Técnica Informativa Crédito Habitação Bonificado

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 BONIFICADO (AO ABRIGO DO AVISO Nº09/23 DO BNA)
1.2 Categoria	Habitação
2. Montante total do crédito	
O montante total do financiamento é de Até Kz 100 000 000,00 (cem milhões de kwanzas) de acordo a capacidade financeira do(s) mutuário(s).	

Nota: O financiamento é concedido até 90% do valor do imóvel, em função da capacidade de endividamento, análise de risco do crédito e do Loan To Value (rácio entre o montante do financiamento e o valor da garantia, sendo o valor da garantia o mais baixo entre o preço de aquisição e o valor da avaliação), sendo obrigatório a comparticipação mínima de 10% por parte do cliente.

3. Condições de utilização

Por transferência para a conta do promotor do projecto habitacional:

- Para aquisição:** Até 90% do valor do financiamento, com apresentação do contrato de crédito e garantias formalizadas e 10% contra apresentação do termo de entrega do imóvel;
- Para autoconstrução:** Até 90% do valor do financiamento, mediante apresentação dos autos de medição ou grau de execução da obra e 10% contra apresentação do termo de entrega do imóvel.

4. Duração do contrato (meses)

Para a concessão e reestruturação - até 360 (trezentos e sessenta) meses, contado desde a data inicial de concessão do crédito.

Nota: Até ao limite máximo de 60 (sessenta) anos de idade até a maturidade do crédito.

5. Reembolso do crédito

5.1 Modalidade do reembolso	Mensal
5.2 Regime de prestações	Prestações constantes de capital + juros
5.3 Montante da prestação	Fixa até Maio/2032; A partir de 1 de Junho de 2032, alteração da taxa de juro de 7% para a taxa de juro de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser acrescida de uma margem que não deve exceder 1% (um por cento).
5.4 Número de prestações	Até 360
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	
7.1 Garantia hipotecária: a) Hipoteca efectiva do imóvel à favor do Banco, Nota: o montante da garantia hipotecária está sujeito a margem de avaliação, que será limitado até 80% do valor mais baixo entre o preço de aquisição e o indicado na avaliação imobiliária, conforme o risco do cliente ou da operação em causa.	
7.2 Outras garantias: <input type="checkbox"/> Domiciliação de salários; <input type="checkbox"/> Seguro de vida (obrigatório e válido durante a vigência do crédito); <input type="checkbox"/> Seguro multirrisco habitação (obrigatório e válidos durante a vigência do crédito).	
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	Taxa fixa ¹⁾ : 7% a.a; Taxa variável ²⁾ : taxa de juro de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 (trinta) dias, revista mensalmente, sendo acrescida de uma margem de 1%, estando a taxa de juro (indexante + margem) limitada a 7% por ano. Nota 1: até 31 de Maio de 2032. Nota 2: a partir de 1 Junho de 2032.
1.2 Regime de taxa de juro	Fixa e variável
1.3 Taxa de juro fixa	7% a.a até 31 de Maio de 2032.
1.4 Taxa de juro fixa contratada	7% a.a
1.5 Indexante	Luibor 30 dias (a partir de 1 de Junho de 2032).
1.6 Spread base	1% (a partir de 1 de Junho de 2032).
1.7 Spread contratado	1% (a partir de 1 de Junho de 2032).

1.8 Outras componentes	Comissão de Reestruturação ¹⁾ : 0,5%; Comissão de Prorrogação ²⁾ : 0,5%; Notas: 1) Incide sobre o valor do crédito em dívida na data da reestruturação; 2) Incide sobre o valor do crédito na data de prorrogação do prazo.
2. Taxa Anual de Encargos Efectiva Global (TAEG)	
7,40% Nota: discriminação dos encargos no ponto 3.2.	
3. Encargos incluídos na TAEG	
3.1 Valor total dos encargos	Valor (Juros + Comissões + Impostos) a ser cobrado de acordo com o preçário com base no Aviso 9/22.
3.2 Discriminação dos encargos incluídos na TAEG	<ul style="list-style-type: none"> • TAN: 7%; • Comissão de abertura: 1%; • Seguros: Seguro de Vida e Multirrisco habitação; • 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% 1) Nota: cobrança única (flat), incide sobre o valor do capital a conceder, no momento de 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 (obrigatório e válido durante a vigência do crédito); b) Seguro multirrisco habitação (obrigatório e válido durante a vigência do crédito).
3.2.5 Impostos	Imposto de selo 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	As taxas e emolumentos referentes aos actos notariais e de registo na concessão do crédito, o custo das apólices de seguros bem como quaisquer impostos a pagar sobre o crédito, comissões e juros acrescem às comissões cobradas, e são pagas pelo mutuário.

(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/ Semestral/ Trimestral/ Mensal
(iii) Prémio de seguro previsível	Variável conforme valor do seguro a pagar
(iv) Outros custos de seguro	Não aplicável
4.2 Outros exigidos	É obrigatória a avaliação prévia do imóvel, efectuada por perito avaliador independente, habilitado para o efeito através de registo na Comissão do Mercado de Capitais, nos termos da legislação 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 preço 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	Mora no cumprimento, ainda que parcial, das obrigações assumidas, terá como consequência o pagamento de juros (vencidos ou mora), bem como pode considerar automaticamente vencidas todas as obrigações decorrentes do presente contrato e exigir o seu cumprimento imediato e antecipadamente do crédito; Comunicação do incumprimento a Central de Informação e Risco de crédito, tornando - o ilegível a um outro financiamento.
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 contratos 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 ao abrigo do Aviso nº 09/23 do BNA é um crédito de longo prazo destinado à aquisição de habitação própria permanente.

4.2 Critérios de elegibilidade

O objecto garante das condições de elegibilidade, deve estar em condições de habitabilidade.

- a) O regime especial de crédito à habitação estabelecido no Aviso nº 9/23 do BNA, abrange os seguintes créditos: Concedidos após a entrada em vigor do Aviso;
- b) Para a aquisição de habitação própria permanente, nomeadamente através da:
 - i. Compra de terreno infra-estruturado para autoconstrução;
 - ii. Compra de imóveis construídos após 2012, adquiridos directamente ao promotor de um projecto habitacional ;
- c) Reestruturados em data posterior à entrada em vigor do Aviso, por motivos comprovados de dificuldade financeira do cliente para cumprir as suas responsabilidades, desde que o valor remanescente no momento da sua reestruturação seja igual ou inferior aos valores referidos no ponto B.2 da presente Ficha;
- d) Os imóveis novos detidos pelos Bancos Comerciais que fazem parte de um projecto habitacional e que foram recebidos em pagamento ou cumprimento de um crédito à construção, com valores de venda iguais ou inferiores ao estabelecido no número 1 do presente artigo, podem ser vendidos aos seus clientes e financiados nos termos do presente Aviso, cumpridos todos os seus requisitos,
- e) Os imóveis atribuídos pelo Estado a um cidadão, nos termos do regime de acesso às habitações construídas com fundos públicos.

4.3 Condições aplicáveis aos créditos

Independentemente do valor do imóvel, o crédito concedido ao abrigo do Aviso nº 9/23 do BNA, deve ser o único crédito garantido por esse imóvel, não sendo permitida a contratação de outros créditos bancários para o seu financiamento em qualquer circunstância, mesmo em termos e condições diferentes aos dispostos no presente Aviso, e/ou sendo contratados noutros Bancos Comerciais.

4.4 Prazo na qual o cliente pode solicitar um crédito ao abrigo do regime especial

Até 6 de Junho de 2027, podendo esse período ser prorrogado pelo Banco Nacional de Angola.

4.5 Prazo na qual um crédito pode ser reestruturado ao abrigo do regime especial

Até 6 de Junho de 2027, podendo esse período ser prorrogado pelo Banco Nacional de Angola.

4.6 Taxa de esforço

Até 35% do mais baixo entre o salário base e o líquido mensal auferido pelo cliente

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

4.7 Exclusão

São excluídos do regime de créditos concedidos:

- a) Nos termos de um regime de crédito à habitação destinado exclusivamente aos trabalhadores do próprio Banco;
- b) A um cliente, mutuário de um outro crédito habitação em vigor, independentemente desse crédito ter sido concedido por outro banco ou estar garantido por outro imóvel;
- c) Quando o vendedor do imóvel seja o cônjuge, companheiro de relação de união de facto, descendente ou ascendente até ao segundo grau em linha recta do cliente, ou de empresa por estes geridas;
- d) Para a aquisição de terreno que não esteja infra-estruturado e/ou autoconstrução ou aquisição de um imóvel de um projecto habitacional em construção ou construído num terreno com essas características;
- e) Para a realização de obras de melhoria ou aumento da área construída numa habitação existente.

Nota: O cliente deverá prestar as informações que lhe forem solicitadas para efeitos de avaliação da sua solvabilidade, de forma correcta, completa e verdadeira e proceder à entrega dos documentos para aprovação constantes da *checklist*, sob pena de o crédito não lhe poder ser concedido.

4.8 Prazo de decisão

Até 30 (trinta) dias úteis após a entrega pelo cliente de toda a informação e documentos especificados na *checklist*, suspendendo-se a contagem enquanto o cliente não entregar a documentação ou informação adicional solicitada pelo Banco (caso aplicável).

4.9 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 contrato por tempo indeterminado.

DOCUMENTAÇÃO EXIGIDA PARA ANÁLISE DO PROCESSO

Documento pessoal

- 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 com descrição do vínculo laboral (indeterminado, determinado, outro) (cliente, cônjuge e garante), (facultativo);
- Recibo dos 3 (três) últimos salários (cliente, cônjuge, garante);
- Cartão de Munícipe ou atestado de residência actualizado³;
- Ficha técnica informativa devidamente assinada pelo Cliente;
- Simulação do Seguro de Vida (proponente);
- Simulação do Seguro Multirrisco Habitação.

Documentação do imóvel

- Certidão de registo predial actualizada há menos de (3) três meses, mencionando a desanexação do imóvel a adquirir (em nome do vendedor ou proprietário devidamente identificado);

- Documentação da imobiliária (certidão comercial; NIF da empresa; BI e NIF dos representantes legais);
- Projecto arquitectónico⁴;
- Orçamento de construção⁴;
- Contrato de empreitada⁴;
- Contrato de fiscalização da obra⁴.

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: O Cartão do Município ou o Atestado de residência, deve ser apresentado somente se: o cliente não apresentar o comprovativo da morada actual (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 e preencher a ficha de abertura de conta para actualização dos dados);

Nota 4: Documentação adicional exigida apenas para os imóveis em construção.

GARANTIAS

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

MODELO

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

INFORMAÇÃO DE SUPORTE

- 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