

Anexo I - Ficha Técnica Informativa Crédito à Habitação Bonificado

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. +244 924 100 100 Web site: www.bancobai.ao e-mail: 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	
23/06/2022	
B. Descrição das principais características do produto	
1. Tipo de crédito	
1.1 Designação comercial do Produto	CRÉDITO À HABITAÇÃO BONIFICADO (ao abrigo do Aviso N.º 9/22 do BNA)
1.2 Categoria	Habitação
2. Montante total do crédito	
Depende:	
1. Da capacidade financeira do mutuário/garante, respeitando os seguintes limites:	
1. Até Kz 100 000 000,00 (cem milhões de kwanzas) quando existem 2 (dois) mutuários ou 1 (um) mutuário juntamente com um garante;	
2. Até Kz 50 000 000,00 (cinquenta milhões de kwanzas) quando existe apenas 1 (um) mutuário.	

2. Do rácio entre o montante do crédito e o mais baixo do preço de aquisição ou o valor da avaliação do imóvel dado em garantia para o crédito na data de concessão, que não deve ser superior a 80% (oitenta por cento).

3. Condições de utilização

Por transferência para a conta do promotor ou vendedor do imóvel no BAI:

Aquisição, até 90% do valor da avaliação, com apresentação do contrato promessa de compra e venda e 10% contra apresentação do termo de entrega do imóvel.

4. Duração do contrato (meses)

1. Para concessão - até 300 (trezentos) meses;
2. Para reestruturação – o período total, contado desde a data inicial de concessão do crédito não pode exceder 360 (trezentos e sessenta) meses.

Nota: Até ao limite máximo de 60 (sessenta) anos de idade.

5. Reembolso do crédito

5.1 Modalidade do reembolso	Normal
5.2 Regime de prestações	Prestações parciais ou prestações constantes de capital + juros
5.3 Montante da prestação	Variável
5.4 Número de prestações	<ol style="list-style-type: none">1. Para a concessão, até 300;2. Para a reestruturação, 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 O montante da garantia está sujeito a margem de avaliação estabelecida na Política de Crédito em vigor do banco, que será limitado até 80% do montante da avaliação, conforme o risco do cliente ou da operação em causa.

7.2 Garantias obrigatórias:

1. Domiciliação de salários;
2. Seguro de vida (obrigatório e válido durante a vigência do crédito);
3. Seguro multirrisco habitação (obrigatório e válidos durante a vigência do crédito);
4. Hipoteca efectiva do imóvel à favor do Banco.

8. Reembolso antecipado

8.1 Comissão de reembolso antecipado, parcial ou total

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	<p>Taxa fixa ¹⁾: 7% a.a;</p> <p>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.</p> <p>Nota 1: até final de Maio de 2032.</p> <p>Nota 2: a partir de Junho de 2032.</p>
1.2 Regime de taxa de juro	Fixa e variável
1.3 Taxa de juro fixa	7% a.a
1.4 Taxa de juro fixa contratada	7% a.a
1.5 Indexante	Luibor 30 dias (a partir de Junho de 2032).
1.6 Spread base	1% (a partir de Junho de 2032).
1.7 Spread contratado	1% (a partir de Junho de 2032).
1.8 Outras componentes	Não aplicável

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	<ol style="list-style-type: none"> 1. TAN: 7% 2. Comissão de abertura: 1% 3. Seguros: Seguro de Vida e ou Multirisco; 4. Imposto sobre o capital: 0,1%; 5. IVA 14%.
3.2.1 Comissões de abertura de contrato	Comissão de abertura (flat) 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	<ol style="list-style-type: none"> 1. Seguro de vida (obrigatório e válido durante a vigência do crédito); 2. Seguro multirisco habitação (obrigatório e válido durante a vigência do crédito).
3.2.5 Impostos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Imposto sobre o capital 0,1% (na utilização); 2. 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 10 848,00 (dez mil oitocentos e quarenta e oito) a.a. Nota: este valor é cobrado mensalmente apenas para clientes com gestor, repartido por 12 meses.
(ii) Custos com meios de pagamentos	Não aplicável

(iii) Outros custos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Comissão de Reestruturação¹⁾: 0,5%; 2. Comissão de Prorrogação ²⁾: 0,5%; 3. Custo com o serviço de avaliação ³⁾. <p>Nota:</p> <ol style="list-style-type: none"> 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; 3) Valores assumidos inteiramente pelo mutuário.
(iv) Condições de alterações dos custos	Não aplicável
4. Contratos acessórios exigidos	
4.1 Seguros exigidos	<ol style="list-style-type: none"> 1. Seguro de vida (obrigatório e válido durante a vigência do crédito); 2. Seguro multirrisco habitação (obrigatório e válido durante a vigência do crédito).
4.1.1 Coberturas mínimas exigidas	<ol style="list-style-type: none"> 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	Não aplicável
(i) Custos com conta de depósitos à ordem	<p>Comissão de gestão de conta: Valor anual com IVA Kz 10 848,24 Kz (dez mil oitocentos e quarenta e oito kwanzas e 24 cêntimos).</p> <p>Nota: este valor é cobrado mensalmente apenas para clientes com gestor, repartido por 12 meses.</p>
(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 preçário dos serviços notariais públicos.	
8. Custos por falta de pagamento	
8.1 Taxa de Juro de mora	4% a.a. Nota: Sobre o Juro de mora incidirá IVA à 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	4% a.a Incide sobre o capital vencido
8.3 Outros encargos	Não aplicável
8.4 Consequências da falta de pagamento	<ol style="list-style-type: none">1. 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;2. 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 do BNA, 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 no âmbito do Aviso nº 09/22 do BNA** é um crédito de longo prazo destinado à aquisição de habitação própria.

4.2 Critérios de elegibilidade

O regime especial de crédito à habitação estabelecido no Aviso n.º 9/22 do BNA, abrange os seguintes créditos:

1. Concedidos após a entrada em vigor do Aviso;
2. Para a aquisição de habitação própria;
3. Para imóveis construídos após 2012 e que sejam adquiridos ao promotor de um projecto habitacional;
4. 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.

4.3 Condições aplicáveis aos créditos

Independentemente do valor do imóvel, o crédito concedido ao abrigo do Aviso n.º 9/22 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

Entre Junho de 2022 e final de Maio de 2027 (nos 5 anos contados da entrada em vigor do Aviso).

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

Entre Junho de 2022 e final de Maio de 2027 (nos 5 anos contados da entrada em vigor do Aviso).

4.6 Taxa de esforço

Até 35% do salário base mensal auferido pelo cliente

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

4.7 Exclusão

São excluídos do regime de créditos concedidos:

1. Nos termos de um regime de crédito à habitação destinado exclusivamente aos trabalhadores do próprio Banco;
2. 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.

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 da regulamentação. .

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

Documentação Pessoal

- Carta de solicitação de crédito¹;
- Fotocópia do Bilhete de Identidade²;
- Declaração de consignação de salário;
- Cartão do Múncipe ou Atestado de Residência actualizado³.

Documentação do imóvel

- Relatório de avaliação do imóvel a adquirir só é válido se efectuado por entidade reconhecida pela CMC (consultar link www.cmc.ao);
- Contrato 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.

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

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.

Nota 3: O Cartão do Múncipe 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: 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 efectiva sobre o imóvel;
- Seguro de vida (obrigatório e válido durante a vigência do crédito);
- Seguro multirrisco habitação (obrigatório e válido durante a vigência do crédito),
- Domiciliação obrigatória de salários.

MODELO

- Carta de solicitação de crédito;
- Declaração de consignação de salário;

INFORMAÇÃO DE SUPORTE

- Após aprovação do crédito, o cliente tem até 30 (trinta) dias para apresentar o contrato de crédito devidamente reconhecido e as apólices de seguro de vida e multirrisco habitação à favor do banco.

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