

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)

Contrato de Crédito Habitação - Aviso N.º 09/2022

A. Elementos de Identificação	
1. Identificação da Instituição Financeira	
1.1 Denominação	Banco de Negócios Internacional
1.2 Endereço	Av. Che-Guevara, 42 – A Bairro Maculusso - Município da Ingombota - Cx. Postal 578 - Luanda-Angola
1.3 Contactos	(+244) 222 632 900 / (+244) 222 632 901
2. Identificação do Intermediário de Crédito (se aplicável)	
2.1 Denominação	Não aplicável
2.2 Endereço	Não aplicável
2.3 Contactos	Não aplicável
3. Identificação do crédito e de outros elementos	
Montante de 100.000.000,00 AOA (cem milhões de Kwanzas) ou 50.000.000,00 AOA (cinquenta milhões de Kwanzas)	
Taxa de juro nominal: 7% a.a.	
Maturidade: 300 (trezentos) meses.	
4. Identificação do momento da prestação da informação	
Para um montante de 100.000.000,00 AOA (cem milhões de Kwanzas) e por um período de 300 (trezentos) meses, com uma taxa de juro de 7%, acrescido de comissão de abertura e impostos definidos na secção de Discriminação dos Encargos, o valor da prestação mensal é de 706.779,00 AOA (setecentos e seis mil, setecentos e setenta e nove Kwanzas).	
Para um montante de 50.000.000,00 AOA (cinquenta milhões de Kwanzas) e por um período de 300 (trezentos) meses, com uma taxa de juro de 7%, acrescido de comissão de abertura e impostos definidos na secção de Discriminação dos Encargos, o valor da prestação mensal é de 353.389,00 AOA (trezentos e cinquenta e três mil, trezentos e oitenta e nove Kwanzas).	
5. Observações	
Não aplicável	
6. Data da FTI	
01 de Junho de 2022	
B. Descrição das principais características do produto	
1. Caracterização do produto (no caso de contrato de crédito à habitação)	
1.1. Finalidade	Aquisição de habitação própria.
1.2. Destino da habitação	Permanência.
1.3. Regime	Crédito bonificado.
1.4. Designação comercial do produto	Crédito à habitação própria ao abrigo do Aviso n.º 09/2022.
2. Descrição das principais características do produto	
2. Caracterização do produto (no caso de contrato de crédito à habitação)	
2.1. Finalidade	Crédito à aquisição de habitação própria
2.2. Designação comercial do produto	Crédito à habitação própria ao abrigo do Aviso n.º 09/2022.
3. Campanha promocional (se aplicável)	
3.1. Identificação da campanha	Não aplicável
3.2. Condições da campanha	Não aplicável

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)

Contrato de Crédito Habitação - Aviso N.º 09/2022

4. Montante	
Os valores máximos financiáveis ao abrigo do Aviso n.º 09/2022 são determinados pela capacidade financeira dos mutuários e garantes, e estão sujeitos aos seguintes limites absolutos:	
i) 100.000.000,00 AOA (cem milhões de Kwanzas) quando existem 2 mutuários ou um mutuário com um garante;	
ii) 50.000.000,00 AOA (cinquenta milhões de Kwanzas) quando existe apenas um mutuário.	
5. Duração do contrato (meses)	
O prazo máximo do crédito habitação é de 300 (trezentos) meses para habitação própria.	
Em caso de reestruturação de um crédito, o prazo total não pode exceder 360 (trezentos e sessenta) meses, conforme estabelecido no Decreto Presidencial n.º 259/11, de 30 de Setembro, Regulamento sobre Crédito Habitação.	
6. Reembolso do crédito	
6.1. Modalidade do Reembolso	Normal.
6.2. Regime de prestações	Prestação mensal, constantes e sucessivas de capital e juros.
6.3. Montante da prestação	O montante da prestação é calculado de acordo com base no Taxa de esforço, ou seja, 40% do salário líquido do cliente e do cônjuge, caso se aplique.
6.4. Número de prestações e periodicidade	Até 300 (trezentos) meses (habitação própria). Até 360 (trezentos e sessenta) meses, caso se trate de uma reestruturação de crédito.
6.5. Caracterização do empréstimo	Prestação mensal, constantes e sucessivas de capital e juros.
7. Garantias	
<u>Para o crédito à habitação para aquisição de imóveis para habitação, são elegíveis as seguintes garantias:</u>	
- Livrança em branco, subscrita pelo mutuário, e avalizada pelo cônjuge (caso se aplique). - Hipoteca do imóvel que pretende adquirir, a favor do Banco; - Seguro de vida e multirriscos com cláusula de beneficiário a favor do BNI.	
<u>Contrapartidas:</u>	
- Domiciliação irrevogável de salários do cliente no BNI, até liquidação total do crédito. - Domiciliação do salário do cônjuge no BNI (quando aplicável), até liquidação total do crédito.	
<u>Outras condições:</u>	
- Apresentação de uma avaliação do imóvel que pretende adquirir, por uma entidade independente indicada pelo Banco, sendo os custos serão a cargo do proponente. - Autorização de débito na conta do mutuário para pagamento dos seguros de Vida e Multirriscos. - Autorização de débito na conta do mutuário para o pagamento dos serviços de reavaliação imobiliária dos imóveis constituídos de garantia, no caso de o mutuário não apresentar em tempo útil ao Banco o relatório de reavaliação imobiliária do imóvel adquirido. - O mutuário deverá apresentar ao Banco uma reavaliação imobiliária de 2 (dois) em 2 (dois) anos, do imóvel dado de garantia, realizado por uma entidade aceite pelo Banco. - O mutuário deverá apresentar ao Banco a certidão predial com o registo da hipoteca de 18 (dezoito) em 18 (dezoito) meses, do imóvel dado de garantia.	

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)

Contrato de Crédito Habitação - Aviso N.º 09/2022

8. Seguros exigidos (se aplicável)	
Seguro de vida e multirriscos com cláusula de direitos ressalvados a favor do BNI.	
8.1. Seguros de vida	
8.1.1 Identificação do segurador	Facultativo
8.1.2 Designação comercial do produto	Seguro habitação
8.1.3 Cobertura mínimas	Não aplicável
8.1.4 Outros requisitos mínimos	Não aplicável
8.1.5 Forma de actualização do valor do seguro	Não aplicável
8.1.6 Periodicidade de pagamento do prémio	Anual
8.1.7 Valor global do prémio de seguro (base anual)	Não aplicável
8.1.8 Outros custos de contratação	Não aplicável
8.2 Seguro não vida	
Seguro Multirriscos habitação	
8.2.1 Identificação do segurador	Aliança Seguros, S.A. (Facultativo)
8.2.2 Designação comercial do produto	Aliança Multirriscos habitação
8.2.3 Cobertura mínimas	Não aplicável
8.2.4 Outros requisitos mínimos	Não aplicável
8.2.5 Forma de actualização do valor do seguro	Não aplicável
8.2.6 Periodicidade de pagamento do prémio	Anual, semestral, trimestral
8.2.7 Valor global do prémio de seguro (base anual)	Não aplicável
8.2.8 Outros custos de contratação	Não aplicável
9. Reembolso antecipado	
9.1 Comissão de reembolso antecipado.	Não aplicável
9.2 Isenções à cobrança da comissão	O Cliente tem a faculdade de antecipar o pagamento de todo ou parte do capital em dívida, sem qualquer penalização.
9.3 Condições para o exercício do direito ao reembolso Parcial	O Cliente tem a faculdade de antecipar o pagamento de parte do capital em dívida, sem qualquer penalização.
9.4 Condições para o exercício do direito ao reembolso total	O Cliente tem a faculdade de antecipar o pagamento de todo o capital em dívida, sem qualquer penalização.
C. Custo do crédito	
1. Taxa de juro anual nominal (TAN)	
1.1. TAN	A taxa de juro nominal máxima aplicável ao crédito à Habitação é a seguinte: 7% a.a, nos primeiros 10 (dez) anos de vigência do Aviso n.º 9/2022, do BNA. A partir de 01 Junho de 2032, a taxa a aplicar será a taxa de referência do mercado interbancário para o prazo de 30 (trinta) dias, podendo ser acrescida de uma margem, desde que a taxa de juro total anual não exceda 7% ao ano.
1.2 Regime de taxa de juro	Fixa.
1.3 Taxa de juro fixa	7% a.a.
1.4 Taxa de juro fixa contratada	7% a.a.
1.5 Indexante	Não aplicável
1.6 Spread base	Não aplicável
1.7 Spread contratado	Não aplicável
1.8 Outras componentes	Não aplicável

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)

Contrato de Crédito Habitação - Aviso N.º 09/2022

2. Taxa Anual efectiva (TAE)	
TAE: 8% calculada para um montante de 100.000.000,00 AOA (cem milhões de Kwanzas) e por um período de 300 (trezentos) meses, com uma taxa de juro nominal de 7%, acrescida de comissão de abertura definida na secção de Discriminação dos Encargos.	
TAE: 8% calculada para um montante de 50.000.000,00 AOA (cinquenta milhões de Kwanzas) e por um período de 300 (trezentos) meses, com uma taxa de juro nominal de 7%, acrescida de comissão de abertura definida na secção de Discriminação dos Encargos.	
3. Taxa anual efectiva revista (TAER) do empréstimo	
TAER: 8,24% calculada para um montante de 100.000.000,00 AOA (cem milhões de Kwanzas) e por um período de 300 (trezentos) meses, com uma taxa de juro nominal de 7%, acrescida de comissão de abertura e imposto definidos na secção de Discriminação dos Encargos.	
TAER: 8,24% calculada para um montante de 50.000.000,00 AOA (cinquenta milhões de Kwanzas) e por um período de 300 (trezentos) meses, com uma taxa de juro nominal de 7%, acrescida de comissão de abertura e imposto definidos na secção de Discriminação dos Encargos.	
4. Vendas associadas facultativas (se aplicável)	
Não aplicável	
5. Condições promocionais (se aplicável)	
5.1. Descrição das condições promocionais	
5.1.1 TAE com condições promocionais	Não aplicável
5.1.2 TAE sem condições promocionais	Não aplicável
5.1.3 TAE após a cessação das condições promocionais	Não aplicável
6. Comissões incluídas na TAE	
6.1 Comissões iniciais	Para um montante de 100.000.000,00 AOA (cem milhões de Kwanzas) e por um período de 300 (trezentos) meses, acrescido de uma taxa de juro nominal de 7% a.a e comissão de abertura, o valor total de comissões é de 1.000.000,00 (um milhão de Kwanzas) AOA. Para um montante de 50.000.000,00 AOA e por um período de 300 (trezentos) meses, acrescido de uma taxa de juro nominal de 7% a.a e comissão de abertura, o valor total de comissões é de 500.000,00 AOA (quinhentos mil Kwanzas).
6.2. Comissões após a celebração do contrato	Comissão de alteração/reestruturação: 0,5% IVA s/ comissão de reestruturação: 14%
7. Outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo	
Não aplicável	
8. Conta de depósito à ordem	
8.1 Abertura de conta de depósitos à ordem	Aplicável quando o cliente não tiver conta no BNI.
8.2 Encargos anuais de manutenção de conta	Não aplicável

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)

Contrato de Crédito Habitação - Aviso N.º 09/2022

9. Despesas e outros custos (não incluídos na TAE)	
9.1 Despesas de celebração do contrato	Não aplicável
9.2 Outros custos	IVA da comissão de abertura: 14%; e Imposto de selo de utilização: 0,1%.
9.3 Valor total	Para um montante de 100.000.000,00 AOA (cem milhões de Kwanzas), o valor total dos encargos é de 240.000,00 AOA (duzentos e quarenta mil). Para um montante de 50.000.000,00 AOA (cinquenta milhões de Kwanzas) o valor total dos encargos é de 120.000,00 AOA (cento e vinte mil Kwanzas).
10. Planos financeiros	
Plano financeiro do empréstimo para a taxa de juro nominal na data da simulação/aprovação	
7. Custos notariais (se aplicável)	
D. Outros aspectos jurídicos	
1. Direito de revogação	
O Cliente tem direito de revogar o contrato no prazo de 15 (quinze) dias corridos, sem necessidade de invocar qualquer motivo, nos termos do artigo 10.º do Aviso n.º 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 pedido de crédito for rejeitado com fundamento nessa consulta.	
3. Cópia do contrato	
Os contratos de mútuo são sempre elaborados em duas vias, sendo uma para o Cliente, quando devidamente formalizado e subscrito pelas partes (Banco e Cliente).	
4. Prazo das condições da FTI	
As informações contantes deste documento são válidas pelo período de 12 (doze) meses a contar da data da sua publicação, podendo serem revistas a qualquer momento em função das condições de mercado.	
5. Outros	
Desembolso: - Aquisição de habitação própria - Pagamento único na conta do Cliente, com transferência directa na conta do vendedor do imóvel (Aquisição de habitação própria). - Reparação de habitação própria - Pagamento único na conta do Cliente, com transferência directa na conta da empresa que presta serviço de reparação do imóvel. Nota: O pagamento da moradia que pretende adquirir, deve ser feito numa conta BNI, titulada pelo vendedor do imóvel. O regime especial de crédito à habitação estabelecido no Aviso n.º 9/2022 abrange os seguintes créditos: a) Concedidos após a entrada em vigor do Aviso; b) Para a aquisição de habitação própria; c) Para imóveis construídos após 2012 e que sejam adquiridos ao promotor de um projecto habitacional; d) Reestruturados em data posterior à entrada em vigor do Aviso n.º 9/2022, por motivos comprovados de dificuldade financeira do cliente para cumprir com as suas responsabilidades, desde que o valor remanescente no momento da sua reestruturação seja igual ou inferior a 100.000.000,00 AOA (cem milhões de Kwanzas) ou 50.000.000,00 AOA (cinquenta milhões de Kwanzas) e cumprido o requisito b) anteriormente descrito.	

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI) Contrato de Crédito Habitação - Aviso N.º 09/2022

Taxa de Esforço:

A taxa de esforço máxima para a concessão do crédito é de 40% do salário líquido, incluindo todos os encargos financeiros (incluído do cônjuge) no BNI e OICS. Para cálculo, será considerado o salário líquido do cônjuge nas situações em que este esteja também domiciliado no BNI.

Documentação obrigatória:

- Carta formal de pedido de crédito dirigida ao Banco;
- Cópia do Bilhete de identidade e NIF do Cliente e do cônjuge (caso for casado);
- Declaração de salário da entidade patronal e do cônjuge (quando aplicável);
- 6 (seis) últimos recibos de salário e do cônjuge (quando aplicável);
- Certidão de Registo Predial do imóvel que pretende adquirir, actualizada;
- Escritura de constituição de Direito de superfície do imóvel que pretende adquirir;
- Contrato de compra e venda do imóvel, celebrado entre o cliente e o vendedor do imóvel;
- Avaliação do imóvel que pretende adquirir, por uma entidade independente indicada pelo Banco, sendo os custos a cargo do proponente;
- Comprovativo de pagamento de IPU, por parte do vendedor do imóvel.

DECLARAÇÃO DE TOMADA DE CONHECIMENTO

Exmos. Senhores,

Declaro que tomei conhecimento e compreendi toda a informação constante do presente documento.

Data: _____ / _____ / _____

Assinatura: _____