

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)
Contrato de Crédito à Construção de Imóveis - Aviso N.º 9/2024



BancoBNI
Banco de Negócios Internacional

A. Elementos de Identificação	
1. Identificação da Instituição Financeira	
1.1 Denominação	Banco de Negócios Internacional, S.A.
1.2 Endereço	Av. Che-Guevara, 42 – A Bairro Maculusso - Município da Ingombota - Cx. Postal 578 - Luanda-Angola
1.3 Contactos	Tel: (+244) 923 168 500 (+244) 923 168 501 (+244) 923 168 502 Fax: (+244) 222 371 887 Email: bniconcontactcenter@bni.ao
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	
Concessão de crédito para clientes promotores de projectos imobiliários, com necessidade de financiamento para construção de imóveis para: a) Habitação, com valor de venda máxima por unidade igual ou inferior a KZ 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de Kwanzas), podendo os projectos incluir unidades de várias tipologias e valores de venda, desde que não sejam superiores ao valor máximo; b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares, cujo montante a financiar não deve ser superior a Kz 200.000.000,00 (duzentos milhões de Kwanzas). As condições acima são igualmente aplicáveis às benfeitorias necessárias e/ou obras de requalificação de empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares. No que se refere ao crédito à Empreendimentos Turísticos e Estabelecimentos de restauração e Similares, apenas são elegíveis os imóveis localizados nas áreas de interesse e potencial turístico, criadas ao abrigo do Decreto Presencial n.º 92/21, de 16 de Abril ou inscritos no Sistema Integrado de Gestão do turismo – SIGTUR.	
4. Identificação do momento da prestação de informação	
Após aprovação do Órgão de decisão de Crédito.	
5. Observações	
O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa nem implica para o Banco de Negócios Internacional, S.A. obrigação de conceder o empréstimo. As condições do presente documento são válidas por 365 dias. Os dados quantificados constituem uma descrição das condições do empréstimo que o Banco de Negócios Internacional estaria em condições de propor em função das actuais condições de mercado e com base nas informações apresentadas pelo cliente. Para esclarecimentos adicionais, poderá dirigir-se ao balcão do Banco de Negócios Internacional em Avenida Che-Guevara, 42 – A Bairro Maculusso – Município da Ingombota, ou telefonar para a linha de apoio – (+244) 923 168 500 / (+244) 923 168 501 / (+244) 923 168 502. Poderá também enviar uma mensagem de correio electrónico para o seguinte endereço bniconcontactcenter@bni.ao e consultar o sítio da <i>internet</i> www.bni.ao.	
6. Data da FTI	
17 de Fevereiro de 2025	
B. Descrição das principais características do produto	
1. Caracterização do produto (no caso de contrato de crédito à habitação)	
1.1. Finalidade	Construção de imóveis para Habitação, Empreendimentos turísticos e Estabelecimentos de restauração e similares.
1.2. Destino da habitação	Permanência.
1.3. Regime	Crédito bonificado.
1.4. Designação comercial do produto	Crédito à Construção de Habitação - Aviso n.º 09/2024.
2. Descrição das principais características do produto	
2. Caracterização do produto (no caso de outro crédito hipotecário)	
2.1. Finalidade	Não aplicável.

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)
Contrato de Crédito à Construção de Imóveis - Aviso N.º 9/2024



2.2. Designação comercial do produto	Não aplicável.
3. Campanha promocional (se aplicável)	
3.1. Identificação da campanha	Não aplicável.
3.2. Condições da campanha	Não aplicável.
4. Montante	
O montante total do crédito ascende a:	
a) Habitação: Variável, de acordo com o projecto e capacidade do promotor do projecto habitacional;	
b) Empreendimentos turísticos e estabelecimentos de restauração e similares: Até Kz 200.000.000,00 (duzentos milhões de Kwanzas).	
5. Duração do contrato (meses)	
Para os projectos de construção financiados ao abrigo do Aviso n.º 09/2024, deverão ter uma duração não superior a 3 (três) anos, equivalente 36 (trinta e seis) meses.	
6. Reembolso do crédito	
6.1. Modalidade do Reembolso	Normal
6.2. Regime de prestações	Prestação mensal de capital e juros.
6.3. Montante da prestação	De acordo com o Plano Financeiro aprovado.
6.4. Número de prestações e periodicidade	Número de prestações de acordo com a duração do contrato de crédito, com limite de 36 (trinta e seis) meses.
6.5. Caracterização do empréstimo	Prestação mensal, constantes e sucessivas de capital e juros.
7. Garantias	
Para o crédito à construção de imóveis para fins habitacionais, são elegíveis as seguintes garantias:	
Livrança em branco, subscrita pela empresa, avalizada pelos sócios ou accionistas;	
Hipoteca do terreno onde será implementado o projecto a favor do Banco;	
Penhor dos equipamentos a favor do Banco;	
Seguros Multirrisco e dos equipamentos, com os direitos ressalvados a favor do BNI.	
<u>Contrapartidas:</u>	
Domiciliação total das receitas provenientes da actividade comercial no BNI;	
Instalação de POS do BNI no recinto comercial;	
Domiciliação de salários dos colaboradores da empresa no BNI.	
<u>Outras condições:</u>	
- Autorização de débito na conta do mutuário para pagamento do seguro do equipamento.	
- Autorização de débito na conta do mutuário para o pagamento do serviço de reavaliação imobiliária do imóvel constituído de garantia, em caso de o mutuário não apresentar em tempo útil ao Banco o relatório de reavaliação imobiliária do imóvel.	
- O mutuário deverá apresentar ao Banco uma avaliação imobiliária actualizada do terreno, realizado por uma entidade aceite pelo Banco.	
- O mutuário deverá apresentar ao Banco a certidão predial com o registo da hipoteca actualizada (livre de ónus).	
8. Seguros exigidos (se aplicável)	
Seguro 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 Multirriscos
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 premio de seguro (base anual)	Não aplicável
8.1.8 Outros custos de contratação	Não aplicável
8.2 Seguro não vida	Seguro Multirriscos

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)
Contrato de Crédito à Construção de Imóveis - Aviso N.º 9/2024



BancoBNI
 Banco de Negócios Internacional

8.2.1 Identificação do segurador	Aliança Seguros, S.A. (Facultativo)
8.2.2 Designação comercial do produto	Aliança Multiriscos
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	10% a.a..
1.2 Regime de taxa de juro	Fixa.
1.3 Taxa de juro fixa	10% a.a.
1.4 Taxa de juro fixa contratada	10% 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
2. Taxa Anual efectiva (TAE)	
TAE: 11% calculada para um montante de Kz 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de Kwanzas) e por um período de 36 (trinta e seis) meses, com uma taxa de juro nominal de 10%, acrescida de comissão de abertura definida na secção de Discriminação dos Encargos. TAE: 11% calculada para um montante de Kz 200.000.000,00 (duzentos milhões de Kwanzas) e por um período de 36 (trinta e seis) meses, com uma taxa de juro nominal de 10%, acrescida de comissão de abertura definida na secção de Discriminação dos Encargos.	
3. Taxa anual efectiva revista (TAER) do empréstimo	
TAER: 11,57% calculada para um montante de Kz 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de Kwanzas) e por um período de 36 (trinta e seis) meses, com uma taxa de juro nominal de 10%, acrescida de comissão de abertura e impostos definidos na secção de Discriminação dos Encargos. TAER: 11,57% calculada para um montante de Kz 200.000.000,00 (duzentos milhões de Kwanzas) e por um período de 36 (trinta e seis) meses, com uma taxa de juro nominal de 10%, acrescida de comissão de abertura e impostos 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

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)
Contrato de Crédito à Construção de Imóveis - Aviso N.º 9/2024



BancoBNI
 Banco de Negócios Internacional

6. Comissões incluídas na TAE	
6.1 Comissões iniciais	Comissão de Abertura: 1% sobre o valor do crédito (flat); Para um montante de Kz 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de Kwanzas) e por um período de 36 (trinta e seis) meses, acrescido de uma taxa de juro nominal de 10% a.a e comissão de abertura, o valor total de comissões é de Kz 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil Kwanzas). Para um montante de Kz 200.000.000,00 (duzentos milhões de Kwanzas) e por um período de 36 (trinta e seis) meses, acrescido de uma taxa de juro nominal de 10% a.a e comissão de abertura, o valor total de comissões é de Kz 2.000.000,00 (dois milhões de Kwanzas).
6.2. Comissões após a celebração do contrato	Comissão de reestruturação: 0,5% (flat); Comissão de extensão do prazo: 0,5%; IVA s/ comissão de reestruturação: 14%; IVA s/ comissão de extensão do prazo: 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
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%; Imposto selo sobre os juros da renda: 0,2%; Imposto selo sobre Utilização: 0,4%.
9.3 Valor total	Para um montante de Kz 150.000.000,00 (cento e cinquenta milhões de Kwanzas), o valor total dos encargos é de Kz 175.847.718,47 (Cento e setenta e cinco milhões, oitocentos e quarenta e sete mil, setecentos e dezoito Kwanzas e quarenta e sete cêntimos). Para um montante de Kz 200.000.000,00 (duzentos milhões de Kwanzas), o valor total dos encargos é de Kz 234.463.627,97 (Duzentos e trinta e quatro milhões, quatrocentos e sessenta e três mil, seiscentos e vinte e sete Kwanzas e noventa e sete cêntimos).
10. Planos financeiros	
Plano financeiro do empréstimo para a taxa de juro nominal na data da simulação/aprovação.	
11. Custos por falta de pagamento	
11.1. Taxa de juro de mora	Taxa de juro agravada em 6%.
11.2. Regras de aplicação da taxa de juro de mora	Aos juros praticados a data do incumprimento é acrescida uma sobretaxa de 6% ao ano.
11.3. Outros encargos (se aplicável)	Comissão de incumprimento 9.000,00 AOA
11.4. Consequências da falta de pagamento (se aplicável)	Inscrição na central de risco e manutenção da situação do cliente na CIRC.
D. Outros aspectos jurídicos	
1. Direito de revogação	
O cliente tem o direito de revogar o contrato de crédito no prazo de 15 dias corridos, sem necessidade de invocar qualquer motivo, nos termos do artigo 10.º do Aviso n.º 14/2016, sobre deveres de informação no âmbito dos contratos de crédito.	

Ficha Técnica Informativa de Produto Financeiro - (FTI)
Contrato de Crédito à Construção de Imóveis - Aviso N.º 9/2024



BancoBNI
Banco de Negócios Internacional

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

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

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.

DECLARAÇÃO DE TOMADA DE CONHECIMENTO

Exmos. Senhores,

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

Data: ____/____/____

Assinatura: _____