

Ficha Técnica Informativa de produto financeiro (FTI)

Crédito à Habitação

PARTE I – Condições Financeiras do Crédito

A. Elementos de identificação

1. Identificação da Instituição Financeira

1.1 Denominação	Standard Bank de Angola, S.A.
1.2 Endereço	Inara Business Park & Gardens, Torre 1, Via A2, Talatona, Luanda.
1.3 Contactos	+244 226 432 500 / +244 923 190 888 apoiocliente@standardbank.co.ao

2. Identificação do Correspondente Bancário

2.1 Denominação	Não Aplicável.
2.2 Endereço	Não Aplicável.
2.3 Contactos	Não Aplicável.

3. Identificação do(s) cliente(s) e de outros elementos

Particulares.

4. Identificação do momento de prestação de informação

Simulação.

5. Observações

O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa nem implica para o Standard Bank Angola, S.A. obrigação de conceder o empréstimo. As condições do presente documento são válidas por 30 (trinta) dias. Os dados quantificados constituem uma descrição das condições do empréstimo que o Standard Bank Angola, S.A. 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 Standard Bank Angola, S.A. em Inara Business Park & Gardens, Torre 1, Via A2, Talatona, Luanda +244 226 432 500 / +244 923 190 888, apoiocliente@standardbank.co.ao e consultar o sítio da internet <https://www.standardbank.co.ao/>

6. Data da FTI

08 de Agosto de 2023

B. Descrição das principais características do produto

1. Caracterização do produto

1.1 Finalidade	Aquisição de Habitação Própria.
1.2 Destino de Habitação	Permanente/ Secundária/ Arrendamento.
1.3 Regime	Geral
1.4 Designação comercial do produto	Crédito Habitação.

2. Caracterização do produto (no caso de crédito hipotecário)

2.1 Finalidade	Aquisição de Habitação Própria.
2.2 Designação comercial do produto	Crédito Habitação.

3. Campanhas promocionais

3.1 Identificação da Campanha	Não Aplicável.
3.2 Condições da Campanha	Não Aplicável.

4. Montante

Financiamento a partir de 2.500.000,00 KZ até 200.000.000,00 KZ.
Até 70% do valor do imóvel, sendo obrigatório a coparticipação mínima com fundos próprios de 30%.

5. Duração do contrato (Meses)

Até 240 Meses (20 Anos).

6. Reembolso do crédito	
6.1 Modalidade do reembolso	Prestações constantes de capital e juros.
6.2 Regime de prestações	Constantes/Mensais. Montante da Prestação = $A / (1 - D)$
6.3 Montante da prestação	$A = (\text{Capital em dívida} \times \text{Taxa de juro} / \text{N}^\circ \text{ de prestações por ano})$ $B = (1 + \text{Taxa de juro} / \text{N}^\circ \text{ de prestações por ano})$ $C = (-1 \times \text{N}^\circ \text{ de prestações do contrato por vencer})$ $D = B ^ A C$
6.4 Número de prestações e periodicidade	Mensal – Ver Parte II Planos Financeiros.
6.5 Caracterização do empréstimo	O empréstimo é reembolsado, desde o início, em prestações constantes de capital e juros.
7. Garantias	
– Livrança subscrita pelo beneficiário e pelo respectivo cônjuge, se casado; – Hipoteca, em primeiro grau do imóvel e benfeitorias a favor do Banco, livre de ónus ou encargos; – Seguro Multirrisco Habitação, figurando o Banco como credor hipotecário ou beneficiário; – Seguro de Vida do proponente(s), figurando o Banco como credor hipotecário ou beneficiário; – Outras Garantias consideradas necessárias.	
8. Seguros exigidos	
– Seguro Multirrisco Habitação, figurando o Banco como credor hipotecário ou beneficiário; – Seguro de Vida do proponente(s), figurando o Banco como credor hipotecário ou beneficiário.	
8.1 Seguro Vida	
8.1.1 Identificação do segurador	O Cliente efetuará a contratação junto de segurador que contemple as coberturas e os requisitos mínimos abaixo indicados e que correspondam aos requisitos exigidos pelo Banco.
8.1.2 Designação comercial do produto	Seguro de Vida Crédito à Habitação.
8.1.3 Coberturas mínimas	– Despedimento colectivo; – Invalidez absoluta e definitiva; – Morte.
8.1.4 Outros requisitos mínimos	– Idade mínima da pessoa segura na subscrição 21 anos; – Idade máxima da pessoa segura na subscrição 60 anos; – Idade máxima da pessoa segura no final do contrato 60 anos.
8.1.5 Forma de actualização do seguro	Mediante solicitação do cliente, com autorização do credor hipotecário.
8.1.6 Periodicidade do pagamento do prémio	Anual, podendo ser fraccionado em prestação trimestrais e semestrais.
8.1.7 Valor global do prémio seguro (base anual)	De acordo com capital a segurar e a idade actual da pessoa(s) Segura.
8.1.8 Outros custos de contratação	Não Aplicável.
8.2 Seguro Não Vida	
8.2.1 Identificação do segurador	O Cliente efetuará a contratação junto de segurador que contemple as coberturas e os requisitos mínimos abaixo indicados e que correspondam aos requisitos exigidos pelo Banco.
8.2.2 Designação comercial do produto	Multirriscos Habitação.
8.2.3 Coberturas mínimas	Incêndio, Raio e Explosão, Tempestades, Inundações, Demolição e Remoção de Escombros, Quedas de Aeronaves, Impacto, Quebra accidental de vidros, mármore, objectos cerâmicos, e de vidro, Responsabilidade Civil proprietário/inquilino/ocupante, Fenómenos sísmicos, Aluimento de Terras. O capital mínimo exigido deverá corresponder ao valor de reconstrução do respectivo edifício ou fracção, excluindo o terreno, respeitante a todos os elementos contribuintes ou incorporados pelo proprietário, incluindo o valor proporcional das partes comuns. O Standard Bank Angola deverá configurar como credor hipotecário.
8.2.4 Outros requisitos mínimos	O capital mínimo exigido deverá corresponder ao valor de reconstrução do respectivo edifício ou fracção (excluindo o terreno, respeitante a todos os elementos constituintes incorporados pelo proprietário, incluindo o valor proporcional das partes comuns.

	O Standard Bank de Angola deverá figurar como credor hipotecário.
8.2.5 Forma de actualização do valor seguro	O capital seguro tem que corresponder sempre ao valor de reconstrução do bem seguro.
8.2.6 Periodicidade do pagamento do prémio	Anual, podendo ser fraccionado em prestações semestrais.
8.2.7 Valor global do prémio seguro (base anual)	Em função do capital seguro e das características do imóvel.
8.2.8 Outros custos de contratação	Não Aplicável.
9. Reembolso antecipado	
9.1 Comissão aplicável pelo reembolso antecipado	A comissão de reembolso antecipado é de acordo com o preçário em vigor. Sobre o montante reembolsado.
9.2 Isenções à cobrança da comissão	Não Aplicável.
9.3 Condições para o exercício do direito ao reembolso parcial	O Cliente tem o direito de, a qualquer momento, efectuar parcialmente, o reembolso do valor do contrato de crédito mediante pré aviso não inferior a 15 dias, enviado ao Standard Bank de Angola em papel ou noutro suporte duradouro. O montante da comissão será cobrada sobre o montante a reembolsar.
9.4 Condições para exercício do reembolso total	O Cliente tem o direito de, a qualquer momento, efectuar total, o reembolso do valor do contrato de crédito mediante pré aviso não inferior a 15 dias, enviado ao Standard Bank de Angola em papel ou noutro suporte duradouro. O montante da comissão será cobrada sobre o montante a reembolsar.

C. Custo do empréstimo

1. Taxa de juro anual nominal (TAN)

1.1 TAN	<i>SB Prime</i> ¹ + Spread (1% até 1.5%). ¹ <i>SB Prime</i> = Taxa BNA + Prémio de Liquidez (3%) *Entende-se por Prémio de Liquidez a margem aplicada para vários activos financeiros de acordo o seu perfil de maturidade.
1.2 Regime de taxa de juro	Variável, resultante da soma do indexante (Taxa BNA), <i>SB Prime</i> , acrescida de um spread, que são contabilizados mensalmente a partir da data de abertura do crédito até o final do financiamento.
1.3 Taxa de juro fixa	Não Aplicável.
1.4 Taxa de juro fixa contratada	Não Aplicável.
1.5 Indexante	O indexante <i>SB Prime</i> tem como referência a Taxa BNA, variável. Actualmente a <i>SB Prime</i> é de 20%.
1.6 Spread base	1% Até 1.5%.
1.7 Spread contratado	Não Aplicável.
1.8 Outras componentes	Não Aplicável.

2. Taxa de Juro anual efectiva (TAE) do empréstimo

TAE = 18.34%

Encargos estimados para o financiamento de AOA 110.000.000,00 num prazo de 240 meses considerando a Taxa de juro aplicada de 23%.

3. Taxa anual efectiva revista (TAER) do empréstimo

De acordo com as condições contratuais aprovadas.

4. Vendas associadas facultativas

Não Aplicável.

5. Condições promocionais

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 cessão das condições promocionais	Não Aplicável.

6. Condições incluídas na TAE

6.1 Comissões iniciais	– Comissão de abertura de 1.5% sobre o montante de desembolso + IVA 14% sobre o montante da comissão; – Despesa de expediente de 10.000,00 AOA + IVA 14% sobre o montante da comissão; – Despesa de análise de dossier de 45.000,00 AOA + IVA 14% sobre o montante da comissão; – Imposto de selo de 0.1% sobre o montante de desembolso.
6.2 Comissões após a celebração do contrato	– Comissão de desembolso: Não Aplicável; – Comissão de gestão: Não Aplicável; – Despesa de expediente: Não Aplicável; – Comissão sobre alterações: 1% + IVA 14%; – Despesa de análise de dossier: Não Aplicável; – Imposto de selo de 0.1% sobre o montante de desembolso.
7. Outras situações susceptíveis de afectar o custo do empréstimo	
Não Aplicável.	
8. Conta de depósitos à Ordem	
8.1 Abertura de Conta Depósito à Ordem	É necessária a abertura de uma conta de depósito à ordem como suporte de celebração do contrato de Crédito à habitação, e todos os movimentos que são inerentes, podendo o cliente usufruir desta conta de forma aleatória de sua vontade.
8.2 Encargos anuais de manutenção de Conta	De acordo com o preçário em vigor.
9. Despesas e outros custos (não incluídos na TAE)	
9.1 Despesas de celebração do contrato	De acordo com o preçário em vigor.
9.2 Outros custos	De acordo com o preçário em vigor.
9.3 Valor total	De acordo com o preçário em vigor.
10. Planos financeiros	
10.1 Plano financeiro do empréstimo para a taxa de juro nominal na data da [simulação/aprovação] – Parte II – A	
10.2 Plano financeiro com a taxa de juro nominal agravada em 1 ponto percentual [se taxa variável ou mista] – Parte II – B	
10.3 Plano financeiro com a taxa de juro nominal agravada em 2 pontos percentuais [se taxa variável ou mista] – Parte II – C	

D. Outros aspectos jurídicos**1. Rejeição do pedido**

O Cliente tem o direito a ser informado, imediata, gratuita e justificadamente, do resultado da consulta da Central de Informação e Risco de Crédito (CIRC) para verificação da sua solvabilidade, se o pedido de crédito for rejeitado com fundamento nessa consulta.

2. Cópia do contrato

O contrato é assinado em 2 (duas) vias, ficando o Cliente com um original na sua posse. Sem prejuízo disto, o Cliente tem o direito de obter gratuitamente uma cópia da minuta do contrato de crédito.

3. Prazo das condições da FTI

As informações constantes deste documento são válidas somente no dia em que esta está a ser emitida, tendo o cliente dez (10) dias úteis para comunicar ao Banco a sua aceitação dos termos e condições do contrato.

Identificador do Cliente: _____

Nome Completo: _____

Nº Cliente: _____

Declaro(amos) que tomei(amos) conhecimento e aceito(amos) todas as condições constantes desta FTI.

Localidade: _____

Data: ____/____/____

Assinatura do Cliente: _____

Espaço Reservado ao Banco

(Abonação de Assinaturas)

Assinatura

Assinatura

(Nr. e Nome com carimbo da Agência)

(Nr. e Nome com carimbo da Agência)

PARTE II – Planos Financeiros

A - Plano financeiro do empréstimo para a taxa de juro nominal na data da [simulação/aprovação]

Importante: A taxa de juro a vigorar na data do contrato é determinada como indicado no quadro “1. Taxa de juro anual nominal (TAN)” do capítulo “C. Custos do Empréstimo” da Parte I da FTI.

Em empréstimos a taxa variável ou mista, a prestação é recalculada em cada período de revisão do indexante, assumindo novo valor. O valor do indexante será ajustado às condições de mercado prevalentes à data da celebração do contrato.

Os prémios de seguro indicados referem-se às condições descritas no quadro “8. Seguros exigidos” da secção “B. Descrição das características do empréstimo” da Parte I da FTI.

1. Dados do empréstimo										
TAE		18.40%		TAER		N/A				
2. Plano Financeiro										
N.º Prestaç	Taxa de Juro	Amortização de Capital	Juros	Prestação	Capital em Divi	Imposto de Selo	Seguro do Imóvel	Seguro de Vida	Comissões (impostos incluídos)	Total de Encargos
Início										
1	23.00%	-22 370.33	-2 108 333.33	-2 130 703.66	-110 000 000.00	110 000.00	245 229.15	1 227 428.85	1 881 000.00	3 463 658.00
2	23.00%	-22 799.10	-2 107 904.57	-2 130 703.66	-109 954 830.57					
3	23.00%	-23 236.08	-2 107 467.59	-2 130 703.66	-109 931 594.49					
4	23.00%	-23 681.44	-2 107 022.23	-2 130 703.66	-109 907 913.06					
5	23.00%	-24 135.33	-2 106 568.33	-2 130 703.66	-109 883 777.73					
6	23.00%	-24 597.92	-2 106 105.74	-2 130 703.66	-109 859 179.80					
7	23.00%	-25 069.39	-2 105 634.28	-2 130 703.66	-109 834 110.42					
8	23.00%	-25 549.88	-2 105 153.78	-2 130 703.66	-109 808 560.53					
9	23.00%	-26 039.59	-2 104 664.08	-2 130 703.66	-109 782 520.95					
10	23.00%	-26 538.68	-2 104 164.98	-2 130 703.66	-109 755 982.27					
11	23.00%	-27 047.34	-2 103 656.33	-2 130 703.66	-109 728 934.93					
12	23.00%	-27 565.75	-2 103 137.92	-2 130 703.66	-109 701 369.18					
Total Ano 1		-298 630.82	-25 269 813.16	-25 568 443.98	-109 701 369.18					
13	23.00%	-28 094.09	-2 102 609.58	-2 130 703.66	-109 673 275.10					
Total Ano 2		-375 039.62	-25 193 404.35	-25 568 443.98	-109 326 329.56					
25	23.00%	-35 282.35	-2 095 421.32	-2 130 703.66	-109 291 047.21					
Total Ano 3		-470 998.67	-25 097 445.30	-25 568 443.98	-108 855 330.89					
37	23.00%	-44 309.82	-2 086 393.84	-2 130 703.66	-108 811 021.07					
Total Ano 4		-591 510.17	-24 976 933.81	-25 568 443.98	-108 263 820.72					
49	23.00%	-55 647.10	-2 075 056.56	-2 130 703.66	-108 208 173.62					
Total Ano 5		-742 856.19	-24 825 587.78	-25 568 443.98	-107 520 964.53					
61	23.00%	-69 885.18	-2 060 818.49	-2 130 703.66	-107 451 079.35					
Total Ano 6		-932 926.18	-24 635 517.80	-25 568 443.98	-106 588 038.35					
73	23.00%	-87 766.26	-2 042 937.40	-2 130 703.66	-106 500 272.08					
Total Ano 7		-1 171 628.19	-24 396 815.79	-25 568 443.98	-105 416 410.16					
85	23.00%	-110 222.47	-2 020 481.19	-2 130 703.66	-105 306 187.69					
Total Ano 8		-1 471 405.39	-24 097 038.58	-25 568 443.98	-103 945 004.77					
97	23.00%	-138 424.41	-1 992 279.26	-2 130 703.66	-103 806 580.36					
Total Ano 9		-1 847 884.72	-23 720 559.25	-25 568 443.98	-102 097 120.04					
109	23.00%	-173 842.20	-1 956 861.47	-2 130 703.66	-101 923 277.84					
Total Ano 10		-2 320 691.48	-23 247 752.50	-25 568 443.98	-99 776 428.56					
121	23.00%	-218 322.12	-1 912 381.55	-2 130 703.66	-99 558 106.45					
Total Ano 11		-2 914 472.35	-22 653 971.63	-25 568 443.98	-96 861 956.22					
133	23.00%	-274 182.84	-1 856 520.83	-2 130 703.66	-96 587 773.38					
Total Ano 12		-3 660 180.23	-21 908 263.74	-25 568 443.98	-93 201 775.98					
145	23.00%	-344 336.29	-1 786 367.37	-2 130 703.66	-92 857 439.69					
Total Ano 13		-4 596 687.74	-20 971 756.23	-25 568 443.98	-88 605 088.24					
157	23.00%	-432 439.47	-1 698 264.19	-2 130 703.66	-88 172 648.77					
Total Ano 14		-5 772 813.60	-19 795 630.37	-25 568 443.98	-82 832 274.64					
169	23.00%	-543 085.07	-1 587 618.60	-2 130 703.66	-82 289 189.57					
Total Ano 15		-7 249 867.45	-18 318 576.52	-25 568 443.98	-75 582 407.18					
181	23.00%	-682 040.86	-1 448 662.80	-2 130 703.66	-74 900 366.32					
Total Ano 16		-9 104 845.87	-16 463 598.10	-25 568 443.98	-66 477 561.31					
193	23.00%	-856 550.41	-1 274 153.26	-2 130 703.66	-65 621 010.90					
Total Ano 17		-11 434 446.07	-14 133 997.91	-25 568 443.98	-55 043 115.24					
205	23.00%	-1 075 710.62	-1 054 993.04	-2 130 703.66	-53 967 404.62					
Total Ano 18		-14 360 106.55	-11 208 337.43	-25 568 443.98	-40 683 008.70					
217	23.00%	-1 350 946.00	-779 757.67	-2 130 703.66	-39 332 062.70					
Total Ano 19		-18 034 337.55	-7 534 106.43	-25 568 443.98	-22 648 671.15					
229	23.00%	-1 696 604.13	-434 099.53	-2 130 703.66	-20 952 067.01					
Último Ano		-22 648 671.15	-2 919 772.83	-25 568 443.98	0.00					
Última Prestação	23.00%	-2 090 633.20	-40 070.47	-2 130 703.66	0.00					
Total		-110 000 000.00	-401 368 879.51	-511 368 879.51	0.00	110 000.00	245 229.15	1 227 428.85	1 881 000.00	3 463 658.00

Nota: A informação mínima compreende o desdobramento dos valores a pagar nos primeiros 12 (doze) meses e, a partir desse momento, os valores a pagar na primeira prestação e no total de cada ano, incluindo os associados à última prestação.