

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

28 de Abril de 2025

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 500.000.000,00 KZ.
Até 90% do valor do imóvel, sendo obrigatório a coparticipação mínima com fundos próprios de 10%.

5. Duração do contrato (Meses)

Até 300 Meses (25 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	$A = (\text{Capital em dívida} \times \text{Taxa de juro} / \text{N}^\circ \text{ de prestações por ano})$ $B = (1 + \text{Taxa de juro} / \text{N}^\circ \text{ de prestações por ano})$ $C = (-1 \times \text{N}^\circ \text{ de prestações do contrato por vencer})$ $D = B ^ C$
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 23%.
1.6 Spread base	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 = 19.19%

Encargos estimados para o financiamento de AOA 200.000.000,00 num prazo de 300 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 2% 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; – 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%; – 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 prevalecentes 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	19.19%	TAER	N/A
-----	--------	------	-----

2. Plano Financeiro

N.º Prestação	Taxa de Juro	Amortização de Capital	Juros	Prestação	Capital em Dívida	Imposto de Selo	Seguro do Imóvel	Seguro de Vida	Comissões (impostos incluídos)	Total de Encargos
Início					-200,000,000.00	200,000.00	199,786.13	424,096.84	4,560,000.00	5,383,882.97
1	23.00%	-12,926.33	-3,833,333.33	-3,846,259.67	-199,987,073.67					
2	23.00%	-13,174.09	-3,833,085.58	-3,846,259.67	-199,973,899.58					
3	23.00%	-13,426.59	-3,832,833.08	-3,846,259.67	-199,960,472.99					
4	23.00%	-13,683.93	-3,832,575.73	-3,846,259.67	-199,946,789.06					
5	23.00%	-13,946.21	-3,832,313.46	-3,846,259.67	-199,932,842.85					
6	23.00%	-14,213.51	-3,832,046.15	-3,846,259.67	-199,918,629.34					
7	23.00%	-14,485.94	-3,831,773.73	-3,846,259.67	-199,904,143.40					
8	23.00%	-14,763.58	-3,831,496.08	-3,846,259.67	-199,889,379.82					
9	23.00%	-15,046.55	-3,831,213.11	-3,846,259.67	-199,874,333.27					
10	23.00%	-15,334.94	-3,830,924.72	-3,846,259.67	-199,858,998.32					
11	23.00%	-15,628.86	-3,830,630.80	-3,846,259.67	-199,843,369.46					
12	23.00%	-15,928.42	-3,830,331.25	-3,846,259.67	-199,827,441.04					
Total Ano 1		-172,558.96	-45,982,557.03	-46,155,115.98	-199,827,441.04					
13	23.00%	-16,233.71	-3,830,025.95	-3,846,259.67	-199,811,207.33					
Total Ano 2		-216,710.54	-45,938,405.44	-46,155,115.98	-199,610,730.50					
25	23.00%	-20,387.33	-3,825,872.33	-3,846,259.67	-199,590,343.17					
Total Ano 3		-272,158.92	-45,882,957.06	-46,155,115.98	-199,338,571.58					
37	23.00%	-25,603.71	-3,820,655.96	-3,846,259.67	-199,312,967.87					
Total Ano 4		-341,794.53	-45,813,321.46	-46,155,115.98	-198,996,777.05					
49	23.00%	-32,154.77	-3,814,104.89	-3,846,259.67	-198,964,622.28					
Total Ano 5		-429,247.36	-45,725,868.62	-46,155,115.98	-198,567,529.69					
61	23.00%	-40,382.01	-3,805,877.65	-3,846,259.67	-198,527,147.68					
Total Ano 6		-539,076.21	-45,616,039.77	-46,155,115.98	-198,028,453.48					
73	23.00%	-50,714.31	-3,795,545.36	-3,846,259.67	-197,977,739.17					
Total Ano 7		-677,006.28	-45,478,109.70	-46,155,115.98	-197,351,447.19					
85	23.00%	-63,690.26	-3,782,569.40	-3,846,259.67	-197,287,756.93					
Total Ano 8		-850,227.66	-45,304,888.32	-46,155,115.98	-196,501,219.53					
97	23.00%	-79,986.29	-3,766,273.37	-3,846,259.67	-196,421,233.24					
Total Ano 9		-1,067,770.12	-45,087,345.86	-46,155,115.98	-195,433,449.41					
109	23.00%	-100,451.88	-3,745,807.78	-3,846,259.67	-195,332,997.52					
Total Ano 10		-1,340,973.81	-44,814,142.17	-46,155,115.98	-194,092,475.60					
121	23.00%	-126,153.88	-3,720,105.78	-3,846,259.67	-193,966,321.71					
Total Ano 11		-1,684,080.42	-44,471,035.56	-46,155,115.98	-192,408,395.17					
133	23.00%	-158,432.09	-3,687,827.57	-3,846,259.67	-192,249,963.08					
Total Ano 12		-2,114,975.59	-44,040,140.39	-46,155,115.98	-190,293,419.58					
145	23.00%	-198,969.12	-3,647,290.54	-3,846,259.67	-190,094,450.46					
Total Ano 13		-2,656,121.22	-43,498,994.76	-46,155,115.98	-187,637,298.36					
157	23.00%	-249,878.11	-3,596,381.55	-3,846,259.67	-187,387,420.25					
Total Ano 14		-3,335,726.41	-42,819,389.57	-46,155,115.98	-184,301,571.95					
169	23.00%	-313,812.87	-3,532,446.80	-3,846,259.67	-183,987,759.08					
Total Ano 15		-4,189,217.94	-41,965,898.04	-46,155,115.98	-180,112,354.01					
181	23.00%	-394,106.21	-3,452,153.45	-3,846,259.67	-179,718,247.80					
Total Ano 16		-5,261,087.04	-40,894,028.94	-46,155,115.98	-174,851,266.97					
193	23.00%	-494,943.72	-3,351,315.95	-3,846,259.67	-174,356,323.25					

Total Ano 17			-6,607,208.61	-39,547,907.38	-46,155,115.98	-168,244,058.36					
205	23.00%		-621,581.88	-3,224,677.79	-3,846,259.67	-167,622,476.48					
Total Ano 18			-8,297,753.91	-37,857,362.07	-46,155,115.98	-159,946,304.45					
217	23.00%		-780,622.16	-3,065,637.50	-3,846,259.67	-159,165,682.29					
Total Ano 19			-10,420,848.51	-35,734,267.47	-46,155,115.98	-149,525,455.94					
229	23.00%		-980,355.09	-2,865,904.57	-3,846,259.67	-148,545,100.85					
Total Ano 20			-13,087,166.10	-33,067,949.88	-46,155,115.98	-136,438,289.84					
241	23.00%		-1,231,192.44	-2,615,067.22	-3,846,259.67	-135,207,097.40					
Total Ano 21			-16,435,697.76	-29,719,418.22	-46,155,115.98	-120,002,592.08					
253	23.00%		-1,546,209.98	-2,300,049.68	-3,846,259.67	-118,456,382.10					
Total Ano 22			-20,640,997.35	-25,514,118.63	-46,155,115.98	-99,361,594.73					
265	23.00%		-1,941,829.10	-1,904,430.57	-3,846,259.67	-97,419,765.63					
Total Ano 23			-25,922,280.76	-20,232,835.23	-46,155,115.98	-73,439,313.97					
277	23.00%		-2,438,672.81	-1,407,586.85	-3,846,259.67	-71,000,641.16					
Total Ano 24			-32,554,853.24	-13,600,262.74	-46,155,115.98	-40,884,460.73					
289	23.00%		-3,062,640.83	-783,618.83	-3,846,259.67	-37,821,819.90					
Último Ano			-40,884,460.73	-5,270,655.25	-46,155,115.98	0.00					
Última Prestação	23.00%		-3,773,926.08	-72,333.58	-3,846,259.67	0.00					
Total			-200,000,000.00	-953,877,899.58	-1,153,877,899.58	0.00	200,000.00	199,786.13	424,096.84	4,560,000.00	5,383,882.97

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.