FICHA DE INFORMAÇÃO NORMALIZADA DE CRÉDITO (FINC)

Condições Financeiras de Crédito

A. Elementos de identificação da instituição de crédito

1. Identificação da instituição de crédito / sociedade financeira (instituição credora)

1.1.	Denominação:	Nedbank Moçambique, S.A. (Nedbank ou Banco)
1.2.	Endereço:	Av. Julius Nyerere, n.º 590, Cidade de Maputo
1.3.	Contactos:	• Telefone: (+258) 21 241430 • Website: www.nedbank.co.mz
1.4.	Outros dados:	• NUIT: 400267839 • NUEL: 100163403

2. Data da FINC: [DD]/[MM]/[AA]

3. Identificação do(s) Interveniente(s) do Crédito

[Inserir nome do(s) devedores(s) principal(ais) e dos fiadores ou avalistas, se aplicável].

4. Indicar o Tipo de FINC

4.1.	Simulação / Entrevista:	Simulação.
4.2.	Validade:	A presente FINC tem a validade de 30 (trinta) dias a contar da data da sua assinatura pelo cliente e devolução ao Banco.

B. Descrição das principais características do crédito

1. Designação Comercial do Crédito

1.1.	Modalidade:	Crédito Habitação Construção.
1.2.	Finalidade:	Operação de crédito através da qual o Banco financia a construção de habitação até 80% do valor orçamentado para a construção. O valor orçamentado para a construção está sujeito a uma avaliação técnico-financeira efectuada por uma empresa de reconhecida capacidade técnica, indicada pelo Banco.
1.3.	Tipo de crédito:	Crédito de Rendas;

2. Campanha Promocional (se aplicável)

2.1.	Identificação da campanha:	n/a.
2.2.	Condições da campanha:	n/a.

3. Condições de Acesso

3.1. Particulares

- Comprovativo de NUIT do proponente e do seu cônjuge (se aplicável);
- Rendimentos brutos mensais do proponente, e o seu cônjuge, se aplicável, preferencialmente creditados no Nedbank Moçambique;
- Fotocópia do contrato de trabalho e/ou da declaração

Formatted: Portuguese (Portugal)

de rendimentos, com indicação do tempo de trabalho, do regime de contratação e da actual remuneração do proponente e o seu cônjuge (se aplicável);

- O valor da prestação mensal, incluindo os seguros, não deve ser superior a 30% do rendimento bruto mensal do proponente e do seu cônjuge, colectivamente (se aplicável);
- Quando o proponente seja não residente, deverá estar registado para efeitos cambiais junto do Banco de Moçambique e ter autorização do Banco de Moçambique para contratação da facilidade de crédito;
- Ser titular de uma conta de depósitos à ordem no Banco;
- Documentos de identificação válido do proponente/ empresário e do seu cônjuge (se aplicável);
- Comprovativo de NUIT do empresário e do seu cônjuge (se aplicável).
- Título de propriedade do terreno ou documento legal que comprove o direito de construção;
- Projeto de construção aprovado pelas autoridades competentes;
- Licença de construção válida, quando aplicável;
- Orçamento detalhado da obra;
- Cronograma físico-financeiro da construção;
- Avaliação do projeto de construção e do imóvel a edificar, efetuada por entidade aceite pelo Banco;
- O crédito em moeda estrangeira só é concedido a Clientes exportadores ou que façam prova de possuir rendimentos em moeda estrangeira provenientes de entidades não residentes;
- Certificado de Seguro de Vida dos mutuários, com o Banco identificado como Credor Hipotecário ou Beneficiário, conforme aplicável;
- Certificado de Seguro Multirriscos Construção/Habitação, com o Banco identificado como Credor Hipotecário;
- Sem registo desabonatório na Central de Registo de Crédito do Banco de Moçambique, de acordo com as directrizes em vigor a cada momento no Banco;
- Sem restrição de uso de cheques;
- Análise e confirmação da capacidade de crédito do Cliente por parte do Banco, incluindo o pacote de condições e garantias negociadas com o Cliente, e respectiva aprovação do pedido de crédito;
- Formalização legal, incluindo a aceitação por aposição da assinatura do Cliente e reconhecimento notarial (excepto a FINC), sem prejuízo da apresentação dos documentos adicionais exigidos em função da natureza das garantias propostas conforme requisitos do Banco

Formatted: Portuguese (Portugal)

Ref.ª Nº: NED.FINC.10.2026_Rev.01 (02.Outubro.2026)

de Moçambique e da Central de Registo de Garantias Mobiliárias.

- Ficha de Informação Normalizada de Crédito (FINC);
- Livrança em branco e o respectivo acordo de preenchimento;
- Condições Gerais de Crédito;
- Contrato de Condições Específicas.
- Escritura ou documento de constituição da Hipoteca;

4. Montante e Moeda do Crédito

4.1. Moeda:

- Meticais (MZN);
- Dólares dos Estados Unidos da América (USD);

4.2. Montante:

Mínimo de financiamento:
> MZN 300,000.00 (trezentos mil Meticais);
> USD 10,000.00 (Dez mil Dólares Americanos);
Máximo: Até 80% do valor orçamentado para a construção.

- A primeira tranche de capital para dar início à construção pode ir até ao máximo de 30% do valor do financiamento, sendo o valor disponibilizado na conta do Cliente, após formalização de todas as garantias e cumpridas todas as exigências referidas nas condições de acesso.

- As tranches posteriores são disponibilizadas em função do avanço da construção e após vistoria técnica, através de utilizações mínimas de 75.000,00 MT, ou o equivalente em moeda estrangeira.

5. Duração do Contrato

Mínimo: 60 (Sessenta) meses;
Máximo: 360 (Trezentos e sessenta);

5.1. Modalidade de reembolso: O montante em dívida será reembolsado de acordo com o plano de amortização contratado com o Cliente, preferencialmente no regime de prestações mensais de capital e juros, podendo, no entanto, existir um período de carência sem o pagamento de capital (com pagamento de juros);

Formatted: Portuguese (Portugal)

5.2. Regime de prestações: O período máximo para terminar a construção e para utilizações parciais (tranches) é de 24 meses, após o qual se inicia a amortização do empréstimo. Durante o período de utilização de tranches, o Cliente paga apenas o juro relativo ao montante em dívida.

Após o período de carência, as prestações serão constantes de capital e juros e debitadas na conta à ordem, vencendo-se a primeira prestação decorridos 30 dias após a disponibilização

		dos fundos ou em data acordada com o Cliente;
5.3.	Periodicidade das prestações:	• Mensal; • Trimestral; • Semestral; • Anual.
5.4.	Montante das prestações:	Variável durante o período de utilização das tranches e carência, correspondendo aos juros sobre o montante utilizado. Após o início da amortização, determinado de acordo com o plano financeiro contratado.
5.5.	Número de prestações:	Igual ao prazo contratado, expresso em meses, incluindo o período de utilização das tranches e eventual período de carência.

6. Contrato Coligado, se aplicável

- Condições Gerais de Crédito, devidamente assinadas e autenticadas;
- Contrato de Crédito Habitação Construção, devidamente assinado e autenticado;
- Livrança em branco, devidamente assinada e autenticada;
- Acordo de Preenchimento de Livrança, devidamente assinado e autenticado;
- Procuração Irrevogável, quando exigida pelo Banco;
- Registo Provisório de Hipoteca;
- Contrato-Promessa de Hipoteca;
  Escritura Pública de Mútuo com Hipoteca a favor do Banco ou Documento Particular Autenticado equivalente;
- Projeto de Construção aprovado pelas entidades competentes;
- Licença de Construção válida;
- Orçamento e cronograma de execução da obra;

6.1.	Bem ou serviço:	Imóvel habitacional em construção, objeto do financiamento e da garantia hipotecária constituída a favor do Banco;
6.2.	Preço:	Custo total da construção, conforme orçamento aprovado pelo Banco; O montante máximo financiado será determinado de acordo com as políticas de crédito do Banco e com a avaliação do projeto e do imóvel;

7. Garantias

Hipoteca em primeiro grau constituída a favor do Banco sobre o imóvel objeto da construção, com cobertura das responsabilidades do Cliente de acordo com as políticas de crédito em vigor.
A garantia hipotecária poderá ser complementada por livrança em branco, respetivo Acordo de Preenchimento, procuração irrevogável e outras garantias consideradas adequadas pelo Banco em função da análise de risco da operação.

Formatted: Portuguese (Portugal)

Refª Nº: NED.FINC.10.2026_Rev.01 (02.Outubro.2026)

7.1.	Central de Registo de Garantias Mobiliárias, se aplicável:	n/a.

8. Contratos Acessórios Exigidos, se aplicável

8.1.	Seguros exigidos:	Particulares: • Seguro de Vida. ENI e Empresas: • Seguro multirrísco do imóvel (seguro contra o risco de incêndio, fenómenos naturais, inundações, danos por água) O seguro é a escolha do Mutuário, podendo ser contratados junto de seguradora(s) da preferência do Cliente, desde que a apólice contemple, de forma clara e expressa, as condições de activação do seguro, as coberturas contratadas, bem como as responsabilidades das partes (Banco e Cliente) em caso de ocorrência de sinistros. A informação apresentada é meramente indicativa e respeita às condições praticadas pelo segurador relativamente ao crédito, considerando as coberturas mínimas exigidas e o perfil do Mutuário, se aplicável. No caso de o seguro ter sido contratado no âmbito de vendas associadas facultativas, deve ser ponderado o impacto da substituição desse contrato de seguro no contrato de crédito.
8.1.1.	Identificação da seguradora:	*Inserir o Nome da Seguradora* [●]
8.1.2.	Designação comercial do produto:	• Seguro de Vida; • Seguro Multirriscos Construção/Habitação.
8.1.3.	Descrição:	O Seguro de Vida garante o pagamento do montante seguro ao beneficiário designado em caso de morte ou invalidez da pessoa segura, nos termos previstos na respetiva apólice; O Seguro Multirriscos Construção/Habitação destina-se a proteger o imóvel em construção ou concluído contra diversos riscos, incluindo incêndio, fenómenos naturais, inundações, danos por água, explosão e outros riscos cobertos pela apólice contratada.
8.1.4.	Coberturas mínimas exigidas:	• Seguro de Vida: capital seguro correspondente, no mínimo, ao montante em dívida do crédito; • Seguro Multirriscos Construção/Habitação: capital seguro correspondente, no mínimo, ao valor de reconstrução do imóvel ou ao valor aceite pelo Banco para efeitos de financiamento.
8.1.5.	Duração exigida:	O Cliente deverá manter válidas e em vigor as apólices de seguro exigidas durante toda a vigência do contrato de crédito e enquanto subsistirem responsabilidades perante o Banco.
8.1.6.	Outros requisitos mínimos exigidos:	As apólices deverão identificar o Banco como Credor Hipotecário e/ou Beneficiário, conforme aplicável, e cumprir

Formatted: Portuguese (Portugal)

		os requisitos mínimos de cobertura definidos pelo Banco em função das características do imóvel e da operação de crédito.
8.1.7.	Periodicidade e valor de pagamento do prémio:	Os prémios dos seguros serão pagos de acordo com a periodicidade acordada entre o Cliente e a seguradora, devendo ser garantida a manutenção ininterrupta das coberturas exigidas durante toda a vigência do contrato; A periodicidade poderá ser anual ou outra modalidade aceite pela seguradora e pelo Banco..
8.2.	Outros contratos exigidos:	• Contrato de Crédito Habitação Construção; • Escritura Pública de Mútuo com Hipoteca ou Documento Particular Autenticado equivalente; • Livrança em branco e respetivo Acordo de Preenchimento; • Procuração Irrevogável, quando aplicável.
9.	**Reembolso Antecipado**	
9.1.	Comissão de reembolso antecipado parcial ou total:	Liquidação total: Penalização equivalente a 5% (cinco por cento) sobre o capital a amortizar. Liquidação parcial: Penalização equivalente a 3% (três por cento) sobre o capital a amortizar. Valor mínimo da amortização: *a)* MZN 36.000 (Trinta e seis mil Meticais) *b)* USD 1.200 (Mil, Duzentos Dólares Americanos)
9.2.	Isenções na cobrança de comissões:	n/a.
9.3.	Condições para o exercício do direito ao reembolso parcial ou total:	O Cliente poderá, a qualquer momento durante a vigência do presente Contrato, proceder ao reembolso, total ou parcial, dos montantes utilizados, independentemente do montante, nos seguintes termos: Em caso de reembolso antecipado parcial, os juros vincendos serão calculados com base no capital ainda em dívida; Por cada prestação reembolsada antecipadamente, considera-se que o prazo de reembolso se mantém inalterado, e as rendas vincendas mensais diminuirão pro-rata em função do capital amortizado antecipadamente, sempre com referência ao capital em dívida antes da amortização antecipada; Se, em alternativa, o Cliente pretender que o reembolso antecipado parcial se traduza na redução do prazo da sua facilidade de crédito, então terá de solicitar ao Banco a alteração do prazo de amortização. Esse pedido constitui uma renegociação do contrato da referida facilidade de crédito. A renegociação dos termos do contrato só é possível havendo acordo entre o Cliente e o Banco. A opção de reembolso antecipado será exercida mediante comunicação prévia de 3 (três) dias úteis por

Formatted: Portuguese (Portugal)

escrito dirigida pelo Cliente ao Banco.

C.	Custos do Crédito	
1.	**Taxa de Juro Anual Nominal (TAN)**	
1.1.	Taxa de juro nominal:	Taxa de juro variável durante toda a vigência do contrato de crédito; A taxa de juro aplicável resulta da soma do indexante de referência e do spread contratualmente acordado, conforme a moeda do financiamento: • MZN: PRSF + Spread; • USD: SOFR (Secured Overnight Financing Rate) + Spread. O indexante é revisto mensalmente, mantendo-se constante durante cada período de contagem de juros. À taxa indexada acresce um spread de 6,00% (seis por cento) ou outro spread aprovado pelo Banco e aceite pelo Cliente, nos termos das condições particulares da operação.
1.1.1.	Regime de taxa de juro:	Taxa de juro variável durante toda a vigência do contrato, indexada à PRSF para financiamentos em Meticais (MZN) ou à SOFR para financiamentos em Dólares dos Estados Unidos da América (USD), acrescida do spread contratualmente acordado.
1.1.2.	Taxa de juro nominal fixa:	n/a.
1.1.3.	Alteração taxa de juro nominal:	A Taxa Anual Nominal (TAN) será alterada em função das variações da PRSF ou da SOFR, consoante a moeda do financiamento, de acordo com os valores divulgados pelas entidades competentes. A TAN poderá igualmente ser alterada caso a PRSF ou a SOFR venham a ser descontinuadas, suspensas, extintas ou substituídas por outro indexante de referência reconhecido pela entidade competente. A substituição do indexante poderá resultar em alterações da taxa de juro aplicável ao contrato e, consequentemente, dos encargos suportados pelo Cliente, podendo originar diferenças relativamente aos valores inicialmente previstos. Sem prejuízo das alterações decorrentes da atualização periódica do indexante, o Banco poderá alterar a TAN mediante comunicação prévia ao Cliente, com uma antecedência mínima de 30 (trinta) dias relativamente à data da sua entrada em vigor, sempre que se verifiquem alterações das condições de mercado ou outros fatores legalmente admissíveis. Caso não concorde com a alteração comunicada, o Cliente poderá exercer os direitos que lhe assistam nos termos da lei e do contrato.
2.	**Taxa Anual de Encargos Efectiva Global (TAEG)**	
2.1.	Taxa Anual Encargos	Representa o custo total do crédito para o Cliente, expresso em

Formatted: Portuguese (Portugal)

	Efectiva Global (TAEG):	percentagem anual do montante do crédito concedido, calculado com base na soma dos valores atuais do montante financiado e dos valores atuais dos juros, comissões, despesas e demais encargos obrigatórios suportados pelo Cliente, incluindo impostos e seguros exigidos por força do contrato de crédito. Excluem-se do cálculo da TAEG os custos notariais resultantes da celebração do contrato de crédito. A TAEG é calculada com base em pressupostos relativos à taxa de juro aplicável à operação. Pelo facto de o crédito estar sujeito a taxa de juro variável, a TAEG efetiva poderá diferir da TAEG inicialmente apresentada caso ocorram alterações da taxa de juro durante a vigência do contrato. Chama-se a atenção para o facto de a TAEG ser calculada assumindo que a taxa de juro se mantém ao nível inicialmente fixado durante toda a vigência do contrato. Para efeitos do cálculo da TAEG assume-se que: i) o crédito é utilizado de acordo com o plano de desembolsos aprovado para a construção do imóvel; ii) Os desembolsos são efetuados por tranches, em função da Evolução da obra e das vistorias realizadas pelo Banco; iii) O contrato é cumprido até ao seu termo, de acordo com o plano de amortização acordado entre o Banco e o Cliente; iv) Os seguros exigidos pelo Banco permanecem válidos durante toda a vigência do contrato; v) As taxas de juro, comissões, impostos e demais encargos aplicáveis permanecem inalterados durante toda a vigência da operação; e vi) Nos contratos de crédito com taxa de juro variável ou com encargos suscetíveis de alteração durante a vigência do contrato, a TAEG é calculada assumindo que tais valores permanecem fixos ao nível inicialmente aplicável.
2.2.	Valor total dos encargos:	A determinar em função do montante financiado, prazo, taxa de juro aplicável, comissões, impostos, seguros obrigatórios e demais encargos associados ao contrato de crédito.
2.3.	Vendas associadas facultativas:	n/a.
2.3.1.	Descrição do produto ou do serviço financeiro adquirido:	n/a.
2.4.	Condições promocionais:	n/a.
2.4.1.	Descrição das condições promocionais:	n/a.
2.4.2.	TAEG com as condições promocionais:	n/a.
2.4.3.	TAEG sem condições promocionais:	n/a.
2.5.	Comissões incluídas na TAEG:	

Formatted: Portuguese (Portugal)

2.5.1.	Comissões iniciais:	• Comissão constituição de serviço e organização de processo (única vez) de 1,25% (um virgula vinte e cinco por cento); • Comissão de alteração de prazo sobre o capital em dívida: 0,125%, com máximo de 50.000,00 MZN (cinquenta mil Meticais); • Comissão de alteração de período de carência: 1,25%, (um vírgula vinte e cinco por cento), com máximo de 50.000 MZN (Cinquenta mil Meticais). • Comissão sobre outras alterações: 1,500 MZN (Mil e quinhentos Meticais)
2.6.	Anuidades, se aplicável:	n/a.
2.7.	Imposto de selo, se aplicável:	Aplicável de acordo com a legislação fiscal em vigor à data da contratação do crédito. Atualmente, as operações de Crédito à Habitação beneficiam de isenção de Imposto do Selo sobre a utilização do crédito e sobre os juros cobrados, nos termos legalmente previstos.
2.8.	Custos com conta DO:	De acordo com respectiva Ficha de Informação Normalizada de Depósito e o preçário em vigor em cada momento.
2.9.	Custos com instrumentos de pagamento:	De acordo com respectiva Ficha de Informação Normalizada de cada instrumento de pagamento e o preçário em vigor em cada momento.
2.10.	Outros custos:	Custos de avaliação e reavaliação de ativos imobiliários, incluindo imóveis em construção, residenciais, comerciais e industriais, independentemente do regime de propriedade: Sob Consulta;
2.11.	Condições de alteração dos custos, se aplicável:	Alterações do preçário previamente autorizadas pelo Regulador, e comunicadas ao Cliente, com antecedência mínima de 30 (trinta) dias, relativamente à produção dos seus efeitos.

3. Montante Total Imputado ao Consumidor, se aplicável

A determinar em função do montante, prazo, taxa de juro, comissões e outros encargos.

4. Custos Notariais, se aplicável

Sempre que a operação de crédito inclua garantias associadas, o Banco, no cumprimento do dever de informação, deverá discriminar todos os custos notariais e de registo aplicáveis. Em particular, quando a garantia esteja sujeita a registo, como no caso de uma hipoteca, deverão ser indicados, de forma clara, os encargos relativos à formalização da correspondente escritura, bem como os custos de registo de garantia. O apuramento destes custos é efectuado com base em fórmulas legalmente estabelecidas.

4.1.	Particulares	• Reconhecimento do Contrato (Condições Específicas): 20,00 MZN (vinte meticais); • Reconhecimento das Condições Gerais de Crédito, (um interveniente): 20,00 MZN (vinte meticais);

Formatted: Portuguese (Portugal)

Ref.ª Nº: NED.FINC.10.2026_Rev.01 (02.Outubro.2026)

- Termo de autenticação (aplicável para as Condições Específicas e o Acordo do Preenchimento de Livrança): 100,00 MZN (cem meticais). Para efeitos de cálculo, os cônjuges são sempre considerados como um único interveniente.
- Reconhecimento da Livrança: 20,00 MZN (vinte meticais).
- Reconhecimento do Acordo de Preenchimento de Livrança: 20,00 MZN (vinte meticais).
- Formalização da Procuração Irrevogável: 1.500,00 MZN (mil e quinhentos meticais);
- Constituição e Registo da Hipoteca: Sob consulta,

5. Penalização e Consequências por Falta de Pagamento

5.1. Taxa de juro de mora: Juros moratórios sobre o valor da prestação vencida e não paga, à taxa de 2,00% (dois por cento).

5.2. Regras de aplicação da taxa de juro de mora: O não pagamento de uma prestação na data de vencimento implica a cobrança de juros de mora, de acordo com a seguinte fórmula:

$$K = \frac{PV * Tx.mora * d}{365}$$

Legenda:

K, valor total de juros moratórios;
PV, valor da prestação vencida e não paga;
Tx.mora, taxa de juro de mora de 2,00% (dois por cento);
d, número de dias de mora.

5.3. Implicações do não cumprimento do contrato (falta de pagamento do crédito): O atraso ou a falta de pagamento das prestações mensais poderá ter consequências para o Cliente. Se vier a ter dificuldades em pagar as prestações, deverá contactar o Banco imediatamente, a fim de serem estudadas as soluções possíveis.

Consequências da falta de pagamento:

Reporte do Cliente na Central de Registo de Crédito do Banco de Moçambique (centralização negativa, com agravamento da classificação);
Cobrança de juros de mora à taxa de 2,00% (dois por cento) durante o tempo em que se verificar a falta de pagamento, sobre as prestações em mora, e de eventuais encargos;
Direito do Banco de exigir o pagamento das prestações em mora;
Direito do Banco de executar as garantias constituídas;
Direito do Banco de resolver o Contrato;
Pode dificultar a obtenção de crédito.

Formatted: Portuguese (Portugal)

O presente documento não constitui uma oferta juridicamente vinculativa. Os dados quantificados são fornecidos de boa-fé e constituem uma descrição exacta da oferta que o Banco estaria em condições de propor em função das condições de mercado actuais e com base nas informações apresentadas. É conveniente notar, no entanto, que estes dados podem registar flutuações em função das condições do mercado. A comunicação destas informações não implica para o Banco qualquer obrigação de conceder o crédito.

Pela assinatura abaixo o Ciente declara ter lido e concordado com o teor da presente Ficha de Informação Normalizada e pretende proceder à abertura da facilidade de crédito.

Data D D M M A A

Assinatura do(s) titular(es) de conta e/ou representantes legais

_____ _____

_____ _____

(Reservado ao Banco - a ser assinado pelos Procuradores do Banco)
Assinatura(s) conferida(s) por documento de identificação:

_____ _____

Formatted: Portuguese (Portugal)