Simulação de crédito habitação

256 050 € a 35 anos · Euribor 12 meses (3,225%) + spread 0,85%

Prestação mensal

1145,27 €

TAN 4,075%
TAEG aprox. 4,22%

EMPRÉSTIMO

Valor do imóvel	284 500 €
Entrada	28 450 € (10%)
Montante financiado	256 050 € (90%)
Prazo	35 anos
Tipo de taxa	Variável
Total de juros	224 964 €
Total pago ao banco	481 014 €
Custo total (MTIC)	**483 151 €**

DINHEIRO NA ESCRITURA

Entrada	28 450 €
IMT	9457 €
Imposto do Selo da compra	2276 €
Imposto do Selo do crédito	1536 €
Casa Pronta	700 €
Avaliação e comissões	600 €
Total	**43 019 €**

Ver o cálculo do IMT desta simulação

Notas

Euribor de 26/10/2026 (atualizada diariamente). Na taxa variável a prestação é revista no fim de cada período do indexante.

A TAEG é uma estimativa com os custos indicados (Imposto do Selo do crédito, avaliação, comissões e seguros). A proposta de cada banco (FINE) é a referência.

FONTES

1. Banco de Portugal, Recomendação Macroprudencial (regras desde 1 de agosto de 2026)
https://www.santander.pt/salto/novas-regras-credito-habitacao
2. Garantia pública para jovens (Governo de Portugal)
https://portugal.gov.pt/pt/gc24/comunicacao/noticias/garantia-publica-o-que-e-e-como-funciona
3. Taxas Euribor diárias (euribor-rates.eu)
https://www.euribor-rates.eu/pt/taxas-euribor-actuais/
4. Custos da escritura e Casa Pronta (CGD, Saldo Positivo)
https://www.cgd.pt/Site/Saldo-Positivo/leis-e-impostos/Pages/quanto-custa-uma-escritura-publica.aspx
5. Tabela Geral do Imposto do Selo (verbas 1.1 e 17.1.4)
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/selo/Pages/ccod-selo-tabgiselo.aspx
6. Código do IMT, artigo 17.º (taxas)
https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimt/Pages/cimt17.aspx