Simulação de crédito habitação

304 500 € a 35 anos · Euribor 12 meses (3,37%) + spread 0,85%

Prestação mensal

1388,72 €

TAN 4,22%
TAEG aprox. 4,37%

EMPRÉSTIMO

Valor do imóvel	**338 333 €**
Entrada	**33 833 € (10%)**
Montante financiado	**304 500 € (90%)**
Prazo	**35 anos**
Tipo de taxa	**Variável**
Total de juros	**278 764 €**
Total pago ao banco	**583 264 €**
Custo total (MTIC)	**585 691 €**

DINHEIRO NA ESCRITURA

Entrada	**33 833 €**
IMT	**13 303 €**
Imposto do Selo da compra	**2707 €**
Imposto do Selo do crédito	**1827 €**
Casa Pronta	**700 €**
Avaliação e comissões	**600 €**
Total	**52 970 €**

Ver o cálculo do IMT desta simulação

Atenção

O financiamento pedido (90%) é superior ao máximo recomendado de 90% do valor. Precisa de uma entrada de pelo menos 33 833 €.

Pode ter direito à garantia pública para jovens, que permite financiar até 100%.

Notas

Euribor de 23/11/2026 (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)** santander.pt
2. **Garantia pública para jovens (Governo de Portugal)** portugal.gov.pt
3. **Taxas Euribor diárias (euribor-rates.eu)** euribor-rates.eu
4. **Custos da escritura e Casa Pronta (CGD, Saldo Positivo)** cgd.pt
5. **Tabela Geral do Imposto do Selo (verbas 1.1 e 17.1.4)** info.portaldasfinancas.gov.pt
6. **Código do IMT, artigo 17.º (taxas)** info.portaldasfinancas.gov.pt