Simulação de crédito habitação

362 038 € a 35 anos · Euribor 12 meses (3,37%) + spread 0,85%

Prestação mensal

1651,13 €

TAN 4,22%
TAEG aprox. 4,36%

EMPRÉSTIMO

Valor do imóvel	**402 264 €**
Entrada	**40 226 € (10%)**
Montante financiado	**362 038 € (90%)**
Prazo	**35 anos**
Tipo de taxa	**Variável**
Total de juros	**331 439 €**
Total pago ao banco	**693 477 €**
Custo total (MTIC)	**696 249 €**

DINHEIRO NA ESCRITURA

Entrada	**40 226 €**
IMT	**18 418 €**
Imposto do Selo da compra	**3218 €**
Imposto do Selo do crédito	**2172 €**
Casa Pronta	**700 €**
Avaliação e comissões	**600 €**
Total	**65 334 €**

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 40 226 €.

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