# Simulação de crédito habitação

3 870 000 € a 35 anos · Euribor 12 meses (3,37%) + spread 0,85%

Prestação mensal

**17 649,78 €**

**TAN 4,22%**
TAEG aprox. 4,35%

### EMPRÉSTIMO

| | |
|---|---|
| Valor do imóvel | **4 300 000 €** |
| Entrada | **430 000 € (10%)** |
| Montante financiado | **3 870 000 € (90%)** |
| Prazo | **35 anos** |
| Tipo de taxa | **Variável** |
| Total de juros | **3 542 908 €** |
| Total pago ao banco | **7 412 908 €** |
| **Custo total (MTIC)** | **7 436 728 €** |

### DINHEIRO NA ESCRITURA

| | |
|---|---|
| Entrada | **430 000 €** |
| IMT | **322 500 €** |
| Imposto do Selo da compra | **34 400 €** |
| Imposto do Selo do crédito | **23 220 €** |
| Casa Pronta | **700 €** |
| Avaliação e comissões | **600 €** |
| **Total** | **811 420 €** |

Ver o cálculo do IMT desta simulação

### 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)**
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