# Simulação de crédito habitação

391 852 € a 35 anos · Euribor 12 meses (3,37%) + spread 0,85%

Prestação mensal

**1787,11 €**

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

### EMPRÉSTIMO

| | |
|---|---|
| Valor do imóvel | **435 391 €** |
| Entrada | **43 539 € (10%)** |
| Montante financiado | **391 852 € (90%)** |
| Prazo | **35 anos** |
| Tipo de taxa | **Variável** |
| Total de juros | **358 733 €** |
| Total pago ao banco | **750 585 €** |
| **Custo total (MTIC)** | **753 536 €** |

### DINHEIRO NA ESCRITURA

| | |
|---|---|
| Entrada | **43 539 €** |
| IMT | **21 068 €** |
| Imposto do Selo da compra | **3483 €** |
| Imposto do Selo do crédito | **2351 €** |
| Casa Pronta | **700 €** |
| Avaliação e comissões | **600 €** |
| **Total** | **71 741 €** |

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 43 539 €.

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