Simulação de crédito habitação

3 960 000 € a 35 anos · Euribor 12 meses (3,37%) + spread 0,85%

Prestação mensal

18 060,24 €

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

EMPRÉSTIMO

Valor do imóvel	**4 400 000 €**
Entrada	**440 000 € (10%)**
Montante financiado	**3 960 000 € (90%)**
Prazo	**35 anos**
Tipo de taxa	**Variável**
Total de juros	**3 625 301 €**
Total pago ao banco	**7 585 301 €**
Custo total (MTIC)	**7 609 661 €**

DINHEIRO NA ESCRITURA

Entrada	**440 000 €**
IMT	**330 000 €**
Imposto do Selo da compra	**35 200 €**
Imposto do Selo do crédito	**23 760 €**
Casa Pronta	**700 €**
Avaliação e comissões	**600 €**
Total	**830 260 €**

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