



# Simulação de crédito habitação

434 250 € a 35 anos · Euribor 12 meses (3,308%) + spread 0,85%

Prestação mensal

## 1964,12 €

TAN 4,158%

TAEF aprox. 4,3%

### EMPRÉSTIMO

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Valor do imóvel     | 482 500 €       |
| Entrada             | 48 250 € (10%)  |
| Montante financiado | 434 250 € (90%) |
| Prazo               | 35 anos         |
| Tipo de taxa        | Variável        |
| Total de juros      | 390 680 €       |
| Total pago ao banco | 824 930 €       |
| Custo total (MTIC)  | 828 136 €       |

### DINHEIRO NA ESCRITURA

|                            |          |
|----------------------------|----------|
| Entrada                    | 48 250 € |
| IMT                        | 24 837 € |
| Imposto do Selo da compra  | 3860 €   |
| Imposto do Selo do crédito | 2606 €   |
| Casa Pronta                | 700 €    |
| Avaliação e comissões      | 600 €    |
| Total                      | 80 852 € |

[Ver o cálculo do IMT desta simulação](#)

### Notas

Euribor de 29/10/2026 (atualizada diariamente). Na taxa variável a prestação é revista no fim de cada período do indexante.

A TAEF 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 (verbos 1.1 e 17.1.4)  
[https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao\\_fiscal/codigos\\_tributarios/selo/Pages/ccod-selo-tabgiselo.aspx](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](https://info.portaldasfinancas.gov.pt/pt/informacao_fiscal/codigos_tributarios/cimt/Pages/cimt17.aspx)