



# Simulação de crédito habitação

7 335 000 € a 35 anos · Euribor 12 meses (3,29%) + spread 0,85%

Prestação mensal

**33 096,34 €**

TAN 4,14%

TAEG aprox. 4,27%

## EMPRÉSTIMO

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Valor do imóvel     | 8 150 000 €       |
| Entrada             | 815 000 € (10%)   |
| Montante financiado | 7 335 000 € (90%) |
| Prazo               | 35 anos           |
| Tipo de taxa        | Variável          |
| Total de juros      | 6 565 462 €       |
| Total pago ao banco | 13 900 462 €      |
| Custo total (MTIC)  | 13 945 072 €      |

## DINHEIRO NA ESCRITURA

|                            |                    |
|----------------------------|--------------------|
| Entrada                    | 815 000 €          |
| IMT                        | 611 250 €          |
| Imposto do Selo da compra  | 65 200 €           |
| Imposto do Selo do crédito | 44 010 €           |
| Casa Pronta                | 700 €              |
| Avaliação e comissões      | 600 €              |
| <b>Total</b>               | <b>1 536 760 €</b> |

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

## Notas

Euribor de 28/10/2026 (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 (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)