Taxa fixa ou variável: como uma calculadora mostra a diferença real

Compara créditos à habitação de taxa fixa e variável lado a lado com uma calculadora. Vê como são mesmo os números e como o HypoNavi te ajuda a decidir.

Autor: Lubor Šimůnek · Publicado: July 13, 2026 · Finanças
Versão online: https://appstoryo.com/pt/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison



Taxa fixa ou variável no crédito à habitação: os números por trás da escolha

O debate entre créditos à habitação de taxa fixa e de taxa variável é um dos dilemas mais comuns no financiamento da casa. Ambos têm vantagens legítimas — e a resposta certa depende mesmo da tua situação financeira pessoal, da tua tolerância ao risco e do teu horizonte temporal. A melhor forma de tomar esta decisão não é seguir conselhos genéricos, mas sim fazer efetivamente as contas numa **calculadora de crédito de taxa fixa vs variável** e ver como fica cada opção na tua situação específica.

O HypoNavi: Mortgage Calculator permite-te simular os dois cenários offline, num instante, sem partilhar os teus dados financeiros em lado nenhum.

O que é um crédito de taxa fixa?

Um crédito à habitação de taxa fixa tem uma taxa de juro que se mantém igual durante todo o prazo do empréstimo. Quer escolhas um crédito a 15 ou a 30 anos, a taxa de juro fixada na escritura é a taxa que pagas em todas as prestações até liquidares o empréstimo.

Vantagens da taxa fixa:

- Certeza total quanto à prestação — o teu pagamento de capital e juros nunca muda
- Proteção contra a subida das taxas de juro
- Orçamento e planeamento financeiro mais fáceis
- Normalmente preferida em contextos de taxas baixas, quando fixar a taxa é estrategicamente inteligente

Desvantagens da taxa fixa:

- Habitualmente começa mais alta do que a taxa inicial de um crédito de taxa variável
- Se as taxas descerem significativamente, ficas preso à taxa mais alta até refinanciares (o que tem custos próprios)

O que é um crédito de taxa variável?

Um crédito de taxa variável — também chamado crédito de taxa ajustável (ARM) — tem uma taxa de juro que muda periodicamente após um período fixo inicial. Por exemplo, um ARM 5/1 tem taxa fixa nos primeiros 5 anos e depois é revisto anualmente. Um ARM 7/1 é fixo durante 7 anos e depois ajusta-se todos os anos.

Vantagens da taxa variável:

- Taxa de juro inicial mais baixa do que a fixa — muitas vezes 0,5 a 1,5 pontos percentuais abaixo
- Uma prestação inicial mais baixa significa mais liquidez e uma acumulação de capital mais rápida no início, se fizeres amortizações extra
- Pode ser vantajoso se planeias vender ou refinanciar antes de começar o período de revisão

Desvantagens da taxa variável:

- Incerteza na prestação depois do período fixo — as taxas podem subir bastante
- É mais difícil orçamentar quando a prestação pode mudar todos os anos
- Em contextos de subida de taxas, o total de juros pagos ao longo de todo o prazo pode ultrapassar largamente o de um crédito de taxa fixa

A fazer as contas: uma comparação lado a lado

Vejamos um exemplo concreto com um empréstimo de 350 000 $:

Cenário A: taxa fixa, 30 anos a 7,0 %

- Prestação mensal: 2 329 $
- Juros totais ao longo de 30 anos: aproximadamente 488 400 $
- Certeza quanto à prestação: absoluta

Cenário B: ARM 7/1 a 5,5 % inicial, depois 8,0 % a partir do ano 8

- Prestação mensal nos anos 1 a 7: 1 987 $
- Prestação mensal a partir do ano 8: 2 437 $ (assumindo que a taxa sobe para 8,0 %)

- Poupança mensal no período inicial: 342 $ por mês, num total de 28 700 $ em 7 anos
- Aumento mensal a partir do ano 8: mais 108 $ por mês do que na taxa fixa

Neste cenário, poupas dinheiro durante os primeiros 7 anos com o crédito de taxa variável. Mas a partir do ano 8 as tuas prestações passam a ser mais altas do que seriam com o crédito de taxa fixa. No ano 15, a vantagem total da taxa variável já praticamente se evaporou — e se as taxas tivessem subido ainda acima dos 8 %, quem tem taxa variável estaria a pagar substancialmente mais do que quem tem taxa fixa.

Quando a taxa fixa faz mais sentido

- Quando planeias ficar na casa durante todo o prazo do empréstimo ou mais tempo
- Quando as taxas atuais estão historicamente baixas e é provável que subam
- Quando a estabilidade da prestação é importante para o teu orçamento ou para a tua tranquilidade
- Quando és comprador de primeira habitação, sem almofada financeira para absorver aumentos da prestação

Quando a taxa variável pode fazer sentido

- Quando tens a certeza de que vais vender ou refinanciar dentro do período fixo do crédito variável
- Quando tens flexibilidade financeira significativa para lidar com aumentos da prestação
- Quando as taxas fixas atuais estão altas e se espera que desçam
- Quando a poupança da taxa inicial vai ser usada de forma produtiva (investida, para pagar outras dívidas com juros elevados, etc.)

Usa o HypoNavi para simular os dois cenários

Com o HypoNavi consegues montar rapidamente os dois cenários no telemóvel e comparar prestações mensais, juros totais e planos de amortização lado a lado — tudo offline, sem que nenhum dado saia do teu dispositivo.

Este tipo de simulação de cenários é exatamente o que um consultor financeiro profissional faria, e está disponível para ti gratuitamente, num instante, no teu bolso.

Descarrega o HypoNavi na App Store

Descarrega o HypoNavi no Google Play

A comparação numa **calculadora de crédito de taxa fixa vs variável** é um dos exercícios mais poderosos que qualquer comprador de casa pode fazer. Obtém o HypoNavi gratuitamente e vê os teus números concretos antes de te comprometeres com um dos caminhos.

Como citar: Lubor Šimůnek (2026). *Taxa fixa ou variável: como uma calculadora mostra a diferença real*.

AppStoryo, lapnito.cz s.r.o..
https://appstoryo.com/pt/blog/fixed-vs-variable-rate-mortgage-calculator-comparison
© 2026 lapnito.cz s.r.o.