

GUIA DO INVESTIDOR



EMIRADOS ÁRABES UNIDOS

por:



Introdução

Os **Emirados Árabes Unidos** consolidaram-se como um dos destinos mais cobiçados do mundo, não apenas para turismo de luxo, mas como um centro estratégico de negócios e investimentos.

Composto por sete emirados – **Abu Dhabi, Dubai, Sharjah, Ajman, Umm Al-Quwain, Ras Al Khaimah e Fujairah** – o país oferece uma combinação única de estabilidade, segurança e uma visão de futuro arrojada, materializada em projetos que desafiam os limites da engenharia e do design.

Neste guia, exploraremos por que o mercado imobiliário dos Emirados representa uma oportunidade de investimento singular para o investidor estrangeiro.

Abordaremos desde o cenário macroeconômico até as especificidades de cada área do investimento imobiliário, o processo de aquisição e os benefícios de residência, como o Golden Visa.

Nosso objetivo é fornecer um panorama completo e didático, junto ao time especializado da Laren, para que você possa tomar decisões informadas e seguras, alinhadas ao nosso lema: **Investimentos com Propósito.**

Um ambiente pensado para o investidor

O crescimento acelerado do país não acontece por acaso: os Emirados estruturaram sua economia para ser competitiva e aberta ao capital estrangeiro. Incentivos fiscais, segurança jurídica e planejamento urbano de longo prazo criaram um ambiente confiável e lucrativo para investidores internacionais.

E é nesse contexto que surgem as Free Zones.



O Que São as Free Zones?

As **Free Zones (Zonas Francas)** são áreas econômicas especiais designadas que oferecem vantagens fiscais e regulatórias para empresas estrangeiras.

Embora mais focadas em negócios e comércio, elas contribuem para o dinamismo econômico que impulsiona o mercado imobiliário.

Para investidores imobiliários, o conceito mais relevante é o de freehold areas, que são áreas designadas onde estrangeiros podem comprar e possuir propriedades com 100% de titularidade.

Dubai 2040 Urban Master Plan **2040** دبي DUBAI

O Plano Diretor Urbano de Dubai 2040 é uma iniciativa estratégica do governo para guiar o desenvolvimento sustentável da cidade nas próximas duas décadas.

O plano foca em melhorar a qualidade de vida dos residentes, dobrar o espaço de áreas verdes e de lazer, e criar centros econômicos e residenciais integrados. [29]



'Al Maktoum International Airport': investimento de US\$ 82 bilhões para maior aeroporto do mundo.



Dubai aumentará em 105% as áreas verdes até 2040.



Dubai Creek Harbour: mega desenvolvimento que se tornará o novo centro financeiro e comercial de Dubai.

Para investidores, este plano sinaliza um compromisso de longo prazo com o crescimento organizado, a valorização imobiliária e a criação de comunidades mais desejáveis e eficientes, garantindo que os investimentos feitos hoje continuem a prosperar no futuro.

Emirados Árabes Unidos em Números (2025)

O dinamismo do mercado imobiliário dos Emirados é melhor compreendido através de seus números impressionantes, que refletem a confiança dos investidores e a forte demanda contínua.

Visão Geral do Mercado

Métrica	Valor
Valor do Mercado Residencial	US\$ 148,8 bi (Dubai) [8]
Previsão do Mercado Residencial (2030)	US\$ 52,32 bilhões [8]
População de Dubai	4 milhões (+6,13% vs 2024)
Turistas em Dubai	19,59 milhões (+5% vs 2024) [4]
Ocupação Hoteleira	80.7%

2025 em Números - Mercado Imobiliário

Indicador	Desempenho em 2025	Crescimento (vs. 2024)
Valor Total de Transações	AED 917 bilhões (US\$ 249,7 bi)	20%
Número Total de Transações	Mais de 270.000	24%
Investimentos em Propriedades de Luxo	AED 3,98 bilhões	5%
Novos Investidores no Mercado	129.600	23%

Por Que Investir nos Emirados Árabes Unidos?

Uma Análise Comparativa

O mercado imobiliário dos Emirados Árabes Unidos não apenas exibe um crescimento robusto, mas também se destaca significativamente quando comparado a outros destinos populares de investimento para brasileiros, como Brasil, Portugal e Estados Unidos. Confira a seguir.

Comparativo de Performance do Mercado Imobiliário (2024-2025)

Indicador	Estados Unidos	Brasil	Portugal	Emirados Árabes Unidos
Crescimento Anual de Preços	14,2% [2]	7,97% [4]	15,8% [3]	20,7% [1]
Rendimento Bruto de Aluguel	6,51% [6]	5,28% [7]	N/A	Até 16% [5]
Taxa de Crescimento Anual Composta	2,80% (até 2034) [9]	1,22% (2025-2029) [10]	Acima da média EU [3]	5,1% (2025-2030) [8]
Estabilidade e Incentivos	Dólar forte, mas com alta tributação	Moeda volátil, instabilidade política e juros altos	Mercado em desaceleração , restrições ao Golden Visa	Moeda forte, 0% imposto de renda, Golden Visa atrativo

Tabela Comparativa de Impostos: EUA, UAE, Brasil e Portugal

Imposto	Estados Unidos (EUA)	Brasil	Portugal	Emirados Árabes Unidos (UAE)
Imposto de Renda	10% a 37% <i>Federal Income Tax</i>	0% a 27,5% <i>Imposto sobre a Renda das Pessoas Físicas (IRPF)</i>	12,5% a 48% (2025) <i>Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Singulares (IRS)</i>	0%
Imposto Corporativo	21% <i>Federal Corporate Income Tax</i>	IRPJ: 15% + 10% adicional; CSLL: 9% <i>Imposto de Renda Pessoa Jurídica (IRPJ) e Contribuição Social sobre o Lucro Líquido (CSLL)</i>	19% <i>Imposto sobre o Rendimento das Pessoas Coletivas (IRC)</i>	0% a 9% <i>Corporate Tax (CT)</i>
Imposto sobre Propriedade	Média de 0,99% (varia localmente) <i>Property Tax (Real Estate Tax)</i>	Varia por município (e.g., SP: 1% a 1,5%) <i>Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU)</i>	0,3% a 0,45% <i>Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI)</i>	0%
Ganho de Capital	0% a 20% (longo prazo, federal) <i>Capital Gains Tax</i>	15% a 22,5% <i>Imposto sobre Ganho de Capital</i>	28% (taxa geral); 50% do ganho englobado no IRS para residentes <i>Imposto sobre Mais-Valias (parte do IRS)</i>	0% (PF); 0-9% (PJ)
Imposto sobre Consumo	0% a 7,25% (estadual) + taxas locais <i>Sales Tax</i>	Em transição para IBS e CBS (teste em 2026) <i>Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)</i>	23% (taxa normal, Continente) <i>Imposto sobre o Valor Acrescentado (IVA)</i>	5% <i>Value Added Tax (VAT)</i> <i>*Não aplicável à compra e venda de imóveis</i>

✧ Marco Histórico de 2025

O mercado atingiu **AED 917 bilhões** em vendas totais durante o ano de 2025. Este desempenho notável marca o quinto ano consecutivo de quebra de recordes na cidade, com um crescimento de 20% no valor das transações em comparação com 2024 [1][2].

✧ Aumento na Chegada de Investidores

A base de investidores continuou a se expandir de forma acelerada, alcançando cerca de **193.100 indivíduos em 2025, um aumento de 24%**. Destes, 129.600 foram novos investidores que entraram no mercado pela primeira vez [1].

✧ Liderança no Mercado de Luxo

No segmento de luxo, Dubai manteve sua liderança global indiscutível. As propriedades avaliadas acima de US\$ 10 milhões registraram um **aumento de 47,1%** no volume de transações em comparação com 2024, consolidando o emirado como o epicentro do mercado imobiliário de altíssimo padrão [3].

O mercado de lançamentos (off-plan) também demonstrou força excepcional, representando mais de 60% de todas as transações do ano, impulsionado por planos de pagamento flexíveis e pela confiança na entrega dos grandes desenvolvedores [2]



'Sunset Bay 5' por Imtiaz Developments, em Dubai Island.

O Cenário Geopolítico: Estabilidade em Meio aos Conflitos Regionais

No início de 2026, o Oriente Médio testemunhou uma escalada nas tensões geopolíticas envolvendo os Estados Unidos, Israel e o Irã. Apesar do cenário desafiador na região, os Emirados Árabes Unidos demonstraram, mais uma vez, por que são considerados o “porto seguro” do Oriente Médio.

Durante os conflitos, os Emirados Árabes Unidos reafirmaram seu compromisso inabalável com a neutralidade diplomática. A liderança do país adotou uma postura assertiva em prol da paz, com oficiais do governo enfatizando que a região necessita de diplomacia e desenvolvimento econômico, não de guerras [4].

Além disso, a nação provou a eficácia de sua infraestrutura de segurança. Diante das ameaças regionais, os sistemas de defesa multicamadas dos Emirados interceptaram com sucesso mais de 1.800 drones e centenas de mísseis, demonstrando capacidades militares notáveis que garantiram a proteção de sua população e infraestrutura crítica [5].

Para os investidores imobiliários, essa combinação de neutralidade diplomática proativa e defesa intransigente do território traduz-se em segurança patrimonial. Historicamente, os conflitos regionais tendem a redirecionar o capital para Dubai, que atua como um santuário de riqueza.

Mesmo durante os picos de tensão, o mercado imobiliário manteve sua resiliência, com **transações semanais atingindo AED 1,6 bilhão** e os preços por metro quadrado nas áreas nobres registrando um **crescimento sustentado de 14% ao ano** [5]. A estabilidade estrutural do país, apoiada por **fundos soberanos avaliados em US\$ 1,8 trilhão**, continua a oferecer aos investidores a confiança necessária para alocações de longo prazo [6].

Histórico de Resiliência: Como os Emirados Superaram as Crises

A verdadeira força de um mercado não se mede nos períodos de expansão, mas na sua capacidade de recuperação após crises. Nas últimas décadas, os Emirados Árabes Unidos enfrentaram diversos choques globais e regionais, emergindo sempre mais maduros, diversificados e regulamentados.

Crise Global de 2008

Na crise de 2008, o mercado imobiliário de Dubai passou por forte correção, levando o governo a implementar um “reset regulatório”, com **contas escrow obrigatórias**, regras mais rígidas para desenvolvedores e a criação da **RERA**. Isso transformou o emirado em um mercado mais seguro e estruturado.

COVID-19

Durante a pandemia de 2020, o país se destacou pela rápida vacinação e reabertura econômica, além de lançar iniciativas como o **Golden Visa** e vistos para nômades digitais. O resultado foi uma recuperação em “V” e um novo ciclo de crescimento no setor imobiliário.

Chuvas de 2024

Mais recentemente, em abril de 2024, os Emirados enfrentaram inundações históricas, recebendo o equivalente a 75 anos de chuva em 24 horas [8]. A resposta governamental foi imediata, com um fundo emergencial de AED 2 bilhões e o Projeto Tasreef, com AED 30 bilhões para modernizar a drenagem urbana.

PIB: US\$ 127bilhões em 1990 → US\$ 426bilhões em 2024

Os dados reforçam essa resiliência: o crescimento médio do PIB de 4% ao ano e forte diversificação da economia, com 75% vindo de setores não petrolíferos. Para o investidor da Laren, isso confirma que o país transforma crises em oportunidades de crescimento sustentável.

Vantagens Competitivas dos EAU

Crescimento Exponencial

Com um crescimento de preços de 20,7%, os Emirados superam com folga os outros mercados, que já são considerados aquecidos. Isso se traduz em um potencial de valorização de capital muito superior.

Visão de Futuro

Planos como o Dubai 2040 Urban Master Plan garantem que o crescimento seja sustentável e que a qualidade de vida continue a atrair talentos e investidores de todo o mundo, assegurando a demanda e a valorização dos imóveis a longo prazo.

Ambiente de Negócios Superior

Os Emirados oferecem um ambiente pró-negócios com 0% de imposto de renda pessoal, uma moeda forte atrelada ao dólar e um programa de Golden Visa claro e vantajoso. Em contraste, o Brasil sofre com a volatilidade do real e a instabilidade política; Portugal está restringindo o investimento estrangeiro; e os EUA possuem uma carga tributária elevada e complexa.

Rendimentos de Aluguel Incomparáveis

O retorno com aluguéis nos Emirados pode chegar a 16% ao ano, mais que o dobro do observado nos EUA e quase o triplo do Brasil. Essa é uma fonte de renda passiva robusta e dolarizada. Livre de qualquer imposto sob aluguel.

Principais Áreas de Investimento nos Emirados Árabes Unidos (2025-2026)

✦ Marjan Island (Ras Al Khaimah)

Região do primeiro cassino do Oriente Médio (Wynn Resort US\$ 3,9 bi). Crescimento de 118% nas transações em 2024. ROI de 6,5% [20].



✦ Dubai Islands (Dubai)

Projeto de ilhas artificiais com foco em sustentabilidade. Comunidades integradas com tecnologia smart city. Projetada para receber o próximo maior shopping de Dubai



✦ Yas Island (Abu Dhabi)

12.000 novas unidades até 2030. Hub de entretenimento com F1, Ferrari World. Alto ROI e valorização consistente [21]
Lar do parque Disney World Abu Dhabi



✦ Dubai Maritime City (Dubai)

Hub marítimo e de negócios. Proximidade ao aeroporto e porto. Ideal para investidores que preferem propriedades beira à mar.



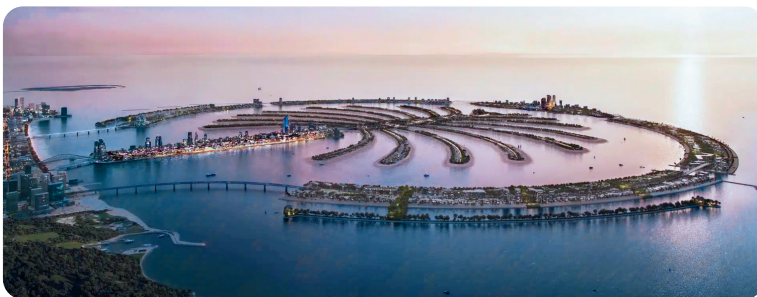
✦ Dubai South (Dubai)

Proximidade ao Al Maktoum International Airport, em expansão para ser o maior aeroporto do mundo. Zona de crescimento acelerado com infraestrutura de classe mundial.



✦ Palm Jebel Ali (Dubai)

80% maior que Palm Jumeirah. Projeto de US\$ 750 milhões em infraestrutura, em atual desenvolvimento. Opção perfeita para quem perdeu Palm Jumeirah.



O portfólio de investimentos nos EAU é diversificado, com cada área oferecendo características e vantagens únicas. A Laren International Real Estate, através de sua parceria com as maiores construtoras, oferece acesso a todo o portfólio de produtos nestas áreas estratégicas.



Golden Visa: Seu Passaporte para uma Vida nos Emirados

O Golden Visa dos Emirados é um programa de residência de longo prazo que se tornou um dos maiores atrativos para investidores imobiliários.

Benefícios Exclusivos para Investidores

- **Residência de Longo Prazo:** Visto renovável de 10 anos, permitindo que você e sua família vivam, trabalhem e estudem nos Emirados.
- **Independência Total:** Não há necessidade de um patrocinador (sponsor) local, oferecendo total liberdade.
- **Flexibilidade de Permanência:** Permite ficar fora dos Emirados por períodos superiores a seis meses sem que o visto seja cancelado.
- **Patrocínio Familiar Amplo:** Patrocine seu cônjuge, filhos e um número específico de empregados domésticos.
- **Qualificação Simplificada:** Basta investir no mínimo AED 2 milhões em imóveis, com pelo menos 24% do valor já pago, para se qualificar ao programa.

Conta Escrow. O que significa?

Para proteger os investidores, especialmente em projetos na planta, a legislação dos Emirados exige que os pagamentos sejam feitos em uma conta escrow. Trata-se de uma conta bancária de garantia, gerenciada por um terceiro de confiança (geralmente um banco aprovado pelo governo). O desenvolvedor só pode acessar os fundos depositados nesta conta à medida que cumpre os marcos de construção pré-definidos e aprovados pelas autoridades. Isso garante que seu dinheiro está seguro e que o projeto será entregue conforme o planejado, eliminando os riscos de fraude ou abandono da obra.

Como Investir: Um Passo a Passo Simplificado

Com o suporte especializado e dedicado da Laren, o processo de investimento se torna transparente, seguro e completamente assistido do início ao fim.

- **Consultoria Personalizada:** Nossa equipe de especialistas realiza uma análise detalhada do seu perfil, objetivos financeiros e tolerância a risco para identificar as melhores oportunidades de investimento alinhadas ao seu perfil.
- **Seleção do Imóvel:** Apresentamos um portfólio exclusivo das maiores construtoras, alinhado à sua estratégia (valorização, renda de aluguel, etc.).
- **Reserva e Pagamento Inicial:** Você realiza o pagamento da taxa de reserva (Expression of Interest - EOI) e o sinal para garantir a unidade.
- **Assinatura do SPA:** Formalização do contrato de compra e venda com a construtora (Sales Purchase Agreement), que inclui especificações técnicas da propriedade, cronograma de pagamentos, marcos de entrega, garantias da construtora e condições de transferência de propriedade
- **Pagamentos na Conta Escrow:** Toda a negociação é feita diretamente com a construtora e todos os pagamentos subsequentes são feitos de forma segura na conta de garantia do projeto



Laren International Real Estate

Sua Parceira de Confiança

Na Laren, entendemos que investir em um mercado internacional exige confiança, conhecimento e um suporte dedicado. É por isso que vamos além de uma simples transação imobiliária.

Oferecemos uma consultoria 360°, confeccionada especificamente para cada caso, garantindo que cada passo da sua jornada de investimento seja seguro e alinhado aos seus objetivos.

Ter parcerias estratégicas com as **maiores e mais respeitadas construtoras dos Emirados** nos dá acesso privilegiado a todo o seu portfólio de produtos, desde lançamentos exclusivos até oportunidades únicas no mercado secundário.

Nossa equipe de especialistas está preparada para auxiliar em todas as etapas, desde a consultoria inicial, passando pela estruturação jurídica e financeira, até a gestão do seu imóvel.

Nosso compromisso é com o seu sucesso. Nosso lema é a nossa missão:

Investimentos com Propósito.

Perguntas e Respostas (FAQ)

1. Um brasileiro pode comprar um imóvel 100% em seu nome nos Emirados?

Sim. Em áreas designadas como freehold, estrangeiros de qualquer nacionalidade podem comprar e possuir 100% da titularidade do imóvel, com registro no Dubai Land Department (DLD).

2. Qual o custo de vida em Dubai comparado a outros países?

Embora o custo de vida em Dubai possa ser mais alto em certas categorias, como moradia, ele é compensado pela ausência de imposto de renda, salários mais altos em muitas profissões, e a qualidade superior de serviços e segurança.

3. Como funciona a tributação sobre o aluguel recebido?

Não há imposto de renda sobre os rendimentos de aluguel para pessoas físicas nos Emirados. No entanto, é importante declarar esses rendimentos no seu país de origem, onde podem ser tributados de acordo com a legislação local e acordos de não-dupla tributação.

4. É seguro investir em imóveis na planta em Dubai?

Sim, é extremamente seguro. Graças à regulamentação de contas escrow, o dinheiro do investidor fica protegido. Os fundos só são liberados para a construtora conforme o progresso da obra é verificado e aprovado pelas autoridades, como o RERA (Real Estate Regulatory Agency).

5. Posso financiar a compra de um imóvel nos Emirados?

Sim, bancos locais oferecem financiamento para estrangeiros, geralmente cobrindo até 50-75% do valor do imóvel, dependendo do banco e do perfil do comprador.

O Futuro é Agora

Os Emirados Árabes Unidos, com Dubai à frente, representam mais do que um mercado imobiliário em ascensão; eles são um testemunho do que uma visão clara, estabilidade e um ambiente aberto ao investimento podem criar.

Para o investidor internacional, esta é uma oportunidade única de diversificar seu patrimônio em uma economia forte, dolarizada e com um potencial de crescimento que supera em muito os mercados tradicionais.

O crescimento exponencial projetado para 2026 — com mais de 4 milhões de residentes em Dubai, um boom turístico sem precedentes e uma expansão acelerada dos negócios — cria o cenário perfeito para investimentos imobiliários. Combinado aos benefícios incomparáveis do Golden Visa e a um ambiente fiscal favorável, investir no mercado imobiliário dos Emirados se torna uma decisão estratégica para proteção e crescimento de capital.

Com a Laren ao seu lado, você tem a segurança e o conhecimento necessários para transformar essa oportunidade em um legado de prosperidade. Convidamos você a dar o próximo passo em sua jornada de investimentos.



Referências

- [1] GT Law. (2025, April 15). UAE Real Estate in 2025: AML Compliance and Investment Trends for Developers.
- [2] iPropertyManagement. (2024, November 16). Average ROI of Real Estate.
- [3] Global Citizen Solutions. (2025, July 22). Portugal Real Estate Market: Outlook and Analysis.
- [4] Richstate. (2025, May 17). Analysis of the Brazilian residential real estate market for 2025.
- [5] WAM - Emirates News Agency. (2025, September 1). UAE real estate sector maintains strong momentum in 2025.
- [6] Global Property Guide. (2025, July 22). Gross rental yields in the United States.
- [7] Global Property Guide. (2025, May 15). Brazil's Residential Property Market Analysis 2025.
- [8] Statista. (2024, July). Real Estate - United Arab Emirates | Market Forecast.
- [9] Expert Market Research. U.S. Real Estate Market Size Analysis Report 2034.
- [10] Statista. Real Estate - Brazil | Market Forecast.
- [11] Deloitte. (2025). Dubai Real Estate Predictions 2025.
- [12] Dubai Land Department. (2025, January 26). Dubai's Real Estate Sector records AED761 billion in transactions in 2024.
- [13] Gulf News. (2025, September 10). UAE property prices to dip from 2026 as 150,000 new homes hit market: Moody's.
- [14] Reuters. (2025, May 29). Dubai real estate prices likely to face double-digit fall after years of boom - Fitch.
- [15] FP Property. (2025, June 9). 7 Most Profitable Areas for Property Investment in Dubai 2025.
- [16] DubaiHousing. (2025, June 13). Dubai Real Estate 2024: The New Trends and Investment Hotspots.
- [17] Yield Investing. Best Place To Invest In Property In The World 2024.
- [18] UAE Government Portal. (2024, July 15). Golden visa.
- [19] Dubai Land Department. Investor Residence Application.
- [20] Gulf States. (2025, September 12). Wynn Resorts in RAK: The New Catalyst for Luxury Real Estate.
- [21] BHomes. (2025, August 12). Yas Island Abu Dhabi Real Estate Investment Guide 2025.
- [22] Timeout Dubai. (2025, July 1). Palm Jebel Ali: When will it open, planned attractions.
- [23] DXB Interact. (2025, April 23). Dubai's Population Growth and Urban Planning for 2026.
- [24] The National News. (2025, July 18). As the UAE's population exceeds 11 million, here's where it all.
- [25] Dubai Department of Economy and Tourism. Dubai welcomed 9.88M overnight visitors in Jan-Jun 2025.
- [26] Forbes. (2024, October 2). Dubai Has A Plan To Double Tourism—Here's Why It Might Succeed.
- [27] BHomes. (2025, September 19). Top Dubai Real Estate Trends for 2026.
- [28] Start Company Formations. (2025, June 10). 3 Top Markets for Expanding into UAE 2026.
- [29] Government of Dubai. Projects & Initiatives.



LAREN
INTERNATIONAL
REAL ESTATE

Investimentos com propósito.

+971 58 640 6188
INFO@LARENGROUP.COM

@LARENGROUPBRASIL
@LARENGROUP.AE
FACEBOOK.COM/LARENGROUP

WWW.LARENGROUP.COM

BAY SQUARE, TORRE 02, OFFICE P07 -
BUSINESS BAY - DUBAI - UAE