EITC
INVEST

E-BOOK GRATUITO

Método CACI

Como Aposentar com Consórcio e Imóveis

O método que aumenta suas chances de contemplação



Adriano Eggers
Consultor imobiliário e de crédito · Florianópolis/SC

REPRESENTANTE AUTORIZADO

Rodobens 75 ANOS

CONTEÚDO

O que você vai encontrar

00 Abertura: por que escrevi este guia

01 Por que o caminho tradicional não leva à aposentadoria

02 Consórcio em 10 minutos

03 Consórcio x financiamento

04 O Método CACI passo a passo

05 Por que Florianópolis

06 2 formas de entrar, 4 formas de ganhar

07 Riscos e cuidados

08 Perguntas frequentes

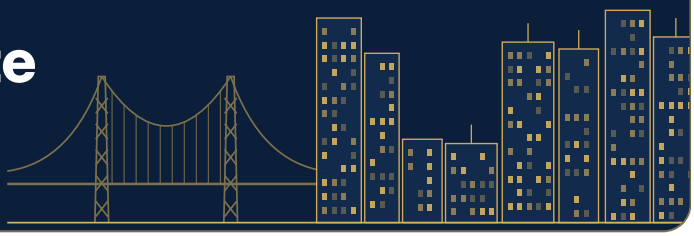
09 Próximos passos

Adriano Eggers

Formado em Administração, com experiência em gestão e vendas em mais de 32 países. Fundador da EITC.Invest e representante autorizado da Rodobens Consórcios em Florianópolis.

ABERTURA

Por que escrevi este guia



> Você pode construir um patrimônio de imóveis sem pagar juros de banco e transformar o aluguel em renda para se aposentar. Este guia mostra como, passo a passo, com números reais e sem promessas mágicas.

Meu nome é Adriano Eggers. Sou formado em Administração, trabalhei com gestão e vendas em mais de 32 países e hoje sou consultor imobiliário e de crédito. Sou fundador da EITC.Invest e representante autorizado da Rodobens Consórcios, uma das administradoras mais tradicionais do país.

Nos últimos anos vi o mesmo padrão se repetir: pessoas que ganham bem, guardam dinheiro e mesmo assim chegam aos 60 anos dependendo do INSS. O problema quase nunca é falta de renda. É falta de método.

Por isso criei o **Método CACI – Como Aposentar com Consórcio e Imóveis**: o método que aumenta suas chances de contemplação e usa a carta de crédito para comprar imóveis que se pagam.

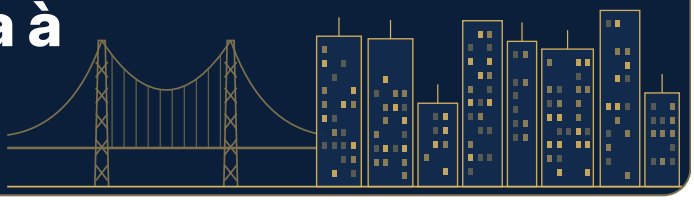
O que você vai aprender

1. Por que poupança, previdência e financiamento raramente levam a uma aposentadoria confortável.
2. Como o consórcio funciona de verdade, sem jargão.
3. Quanto você economiza comparando consórcio e financiamento em um imóvel de R$ 500 mil.
4. O Método CACI em 7 passos: dividir o crédito em várias cartas, planejar o lance, alavancar e fazer o aluguel pagar as parcelas.
5. Por que Florianópolis é hoje uma das melhores praças do Brasil para investir em imóveis.
6. As 2 formas de entrar e as 4 formas de ganhar.
7. Os riscos reais e como se proteger deles.

Leia com calma e anote suas dúvidas. No final, você terá um caminho claro para dar o primeiro passo.

CAPÍTULO 1

Por que o caminho tradicional não leva à aposentadoria



> O caminho que a maioria segue (trabalhar, poupar um pouco e contar com o INSS) entrega, no fim, uma renda bem menor do que a pessoa precisa. Não por falta de esforço, mas porque cada peça desse caminho tem um limite.

TETO DO INSS
≈ R$ 8 mil
por mês, e a maioria recebe bem menos

PARA VIVER DE RENDA
R$ 1,5 mi
aplicados para ter cerca de R$ 10 mil por mês

FINANCIAMENTO
2 a 3x
o valor do imóvel pago ao banco em 30 anos

O INSS não foi feito para manter o seu padrão

O teto do INSS é de cerca de R$ 8 mil por mês, e a maioria dos aposentados recebe muito menos que isso. Quem ganha R$ 15 mil, R$ 20 mil ou mais na ativa vai sentir uma queda forte no padrão de vida se depender só dele.

Poupança e renda fixa protegem, mas raramente constroem

Guardar dinheiro é ótimo, e a renda fixa tem seu papel: é segura e líquida. O problema é que, depois do imposto e da inflação, o ganho real costuma ser pequeno. Para viver de rendimento com R$ 10 mil por mês, você precisaria de algo perto de R$ 1,5 milhão aplicado. Poucas pessoas chegam lá só poupando.

O financiamento faz você pagar dois imóveis para ter um

O financiamento bancário é o jeito mais comum de comprar um imóvel. Mas, com juros de dois dígitos ao ano por 30 anos, o total pago pode chegar a duas ou três vezes o valor do imóvel. Esse dinheiro sai do seu bolso e vai para o banco, não para o seu patrimônio.

O que falta é alavancagem sem juros

Quem constrói patrimônio de verdade usa o dinheiro de forma inteligente: compra ativos que geram renda e deixa essa renda pagar o próprio ativo. O consórcio permite fazer isso sem juros. O caminho tradicional não é errado, é incompleto. É disso que trata o resto deste guia.

CAPÍTULO 2

Consórcio em 10 minutos



> Consórcio é um grupo de pessoas que contribui todo mês para um fundo comum. Todo mês, parte do grupo recebe uma carta de crédito para comprar o seu bem, até que todos sejam atendidos. Não há juros: há uma taxa de administração, diluída ao longo do prazo.

Os termos que você precisa conhecer

Termo	O que significa
Carta de crédito	O valor que você recebe para comprar o bem (ex.: R$ 100 mil).
Parcela	O que você paga por mês: fundo comum + taxa de administração + fundo de reserva e seguro, quando houver.
Taxa de administração	A remuneração da administradora, cobrada no lugar dos juros.
Assembleia	A reunião mensal em que acontecem as contemplações.
Contemplação	Quando você recebe o direito de usar a carta, por sorteio ou por lance.
Lance	Uma antecipação de parcelas que você oferece para ser contemplado antes.
Reajuste	A carta e as parcelas são corrigidas por um índice (como o INCC), para o crédito acompanhar o preço dos imóveis.

Como você é contemplado

1. **Sorteio:** todo mês, cotas são sorteadas. Quem está em dia concorre.
2. **Lance livre:** você oferece um percentual da carta. Os maiores lances vencem.
3. **Lance fixo ou embutido:** dependendo do grupo, você pode usar parte da própria carta como lance, sem tirar dinheiro do bolso.

O que acontece depois da contemplação

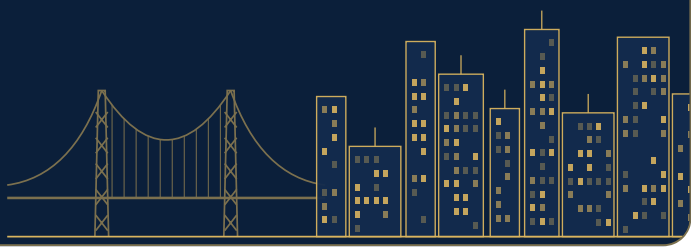
Você escolhe o imóvel, a administradora avalia o bem e a documentação, e paga o vendedor. O imóvel fica como garantia (alienação fiduciária) até você quitar as parcelas restantes. Pela regra do Banco Central, se você não usar a carta, pode receber o crédito em dinheiro 180 dias após a contemplação, com a cota quitada.

Por que a Rodobens

A Rodobens Consórcios é autorizada e fiscalizada pelo Banco Central e está no mercado há décadas. Ao escolher uma administradora, confira sempre a autorização no site do Banco Central e nunca faça pagamentos para contas de pessoas físicas.

CAPÍTULO 3

Consórcio x financiamento



> Em um imóvel de R$ 500 mil, o financiamento pode custar cerca de R$ 1,5 milhão no total, enquanto o consórcio custa cerca de R$ 625 mil. A diferença, quase R$ 900 mil, é o preço dos juros.

FINANCIAMENTO
≈ R$ 1,5 mi
total pago, com juros de ~18% a.a.

CONSÓRCIO
≈ R$ 625 mil
total pago, sem juros

ECONOMIA
≈ R$ 900 mil
que ficam no seu patrimônio

	Financiamento bancário	Consórcio Rodobens
Valor do imóvel / carta	R$ 500 mil	R$ 500 mil
Entrada	R$ 100 mil (20%)	Não exige
Custo do dinheiro	Juros de ~18% a.a. (referência Bradesco) + TR	Taxa de administração de 25% no prazo todo
Prazo	360 meses	240 meses
Primeira parcela	~R$ 6.670	~R$ 2.600 (parcela integral)
Total pago	~R$ 1,5 milhão	~R$ 625 mil

Valores aproximados, para comparação, sem reajustes, seguros e TR. Financiamento pelo sistema SAC, com R$ 400 mil financiados. As condições exatas variam por banco e por grupo de consórcio.

Então o consórcio é sempre melhor?

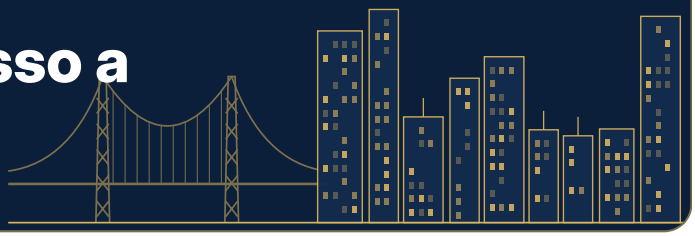
Não. O financiamento entrega o imóvel na hora. No consórcio, você depende de sorteio ou lance, e isso pode levar tempo. Por isso o consórcio é ideal para quem **planeja**: quem quer investir, construir patrimônio e não precisa morar no imóvel amanhã.

Use financiamento se...	Use consórcio se...
Precisa do imóvel imediatamente	Pode planejar alguns meses ou anos
Tem a entrada disponível	Quer evitar juros
Aceita pagar mais pela urgência	Quer investir e construir patrimônio

O Método CACI resolve justamente a maior fraqueza do consórcio, a espera, com estratégia para aumentar as chances de contemplação.

CAPÍTULO 4

O Método CACI passo a passo



> O Método CACI combina 7 passos: dividir o crédito para concorrer mais, planejar o lance, alavancar com a carta, fazer o aluguel pagar a parcela e repetir o ciclo até a renda substituir o seu salário.

Passo 1: defina o seu objetivo

Tudo começa com uma pergunta: quanto você quer de renda por mês quando parar de trabalhar? R$ 5 mil, R$ 10 mil, R$ 20 mil? Esse número define quantos imóveis você precisa e em quanto tempo.

Passo 2: divida o crédito em várias cartas

Em vez de uma carta de R$ 500 mil, você contrata **5 cartas de R$ 100 mil**. A parcela total é praticamente a mesma, mas agora você concorre com 5 cotas em todo sorteio.

1 CARTA DE R$ 500 MIL

≈ 5%

de chance no 1º ano, só por sorteio

5 CARTAS DE R$ 100 MIL

≈ 21%

de chance no 1º ano, só por sorteio

Com 5 cartas você também ganha flexibilidade: usa, vende ou dá lance carta a carta. Estimativa ilustrativa: a chance real depende do tamanho do grupo e do número de contemplações por assembleia.

Passo 3: planeje o lance

O lance é o acelerador do método. Com várias cartas, você pode concentrar o lance em uma delas, usar o lance embutido (parte da própria carta) ou, depois da primeira contemplação, usar o que ela gerou para dar lance na próxima. Planejar o lance desde o início muda o jogo.

Passo 4: escolha grupos menores, de parcela integral

A EITC trabalha apenas com **grupos menores**, com menos participantes, e recomenda sempre **parcela integral**. Grupos de meia parcela parecem mais econômicos no início, mas entra menos dinheiro no caixa e, por isso, entregam menos bens por mês. Grupos de parcela integral têm mais caixa e contemplam mais todo mês. Em uma carta de R$ 100 mil, com taxa de 25% em 240 meses, a parcela integral fica perto de R$ 520. Cinco cartas custam cerca de R$ 2.600 por mês.

Passo 5: alavanque com a carta contemplada

Uma carta contemplada vale dinheiro. Veja um exemplo real de alavancagem:

1. Você paga parcelas de R$ 700 por 15 meses: cerca de **R$ 10,6 mil**.
2. É contemplado no 15º mês. A carta, já reajustada, vale **R$ 106.750**.
3. Você vende a carta com ágio de 30% e recebe **R$ 32.025**.

LUCRO EM 15 MESES

+200%

cerca de R$ 21,4 mil sobre R$ 10,6 mil investidos

MESMO VALOR NA SELIC

≈ R$ 728

no mesmo período

O ágio de 30% é uma média de mercado e pode variar. Ou, em vez de vender, você usa a carta para comprar um imóvel.

Passo 6: faça o aluguel pagar a parcela

Com a carta, você compra um imóvel bem localizado e o coloca para alugar. Em Florianópolis, o aluguel rende em média:

LOCAÇÃO ANUAL

0,6% ao mês

≈ R$ 3.000/mês num imóvel de R$ 500 mil, acima da parcela integral (≈ R$ 2.600)

SHORT STAY (TEMPORADA)

15% ao ano

≈ R$ 75 mil/ano num imóvel de R$ 500 mil: no verão a diária sobe na alta temporada

Ou seja: **o inquilino paga o seu imóvel, e ainda sobra**. No short stay, o valor é bruto: dele saem taxas da plataforma, limpeza, condomínio e administração.

Passo 7: repita o ciclo até a aposentadoria

Cada imóvel quitado vira renda livre. Cada carta contemplada pode alimentar a próxima. Veja um cenário ilustrativo com **5 imóveis de R$ 500 mil quitados** (R$ 2,5 milhões em patrimônio):

LOCAÇÃO ANUAL · 5 IMÓVEIS

R$ 15 mil/mês

0,6% ao mês × R$ 500 mil = R$ 3.000 por imóvel

SHORT STAY · 5 IMÓVEIS

R$ 375 mil/ano

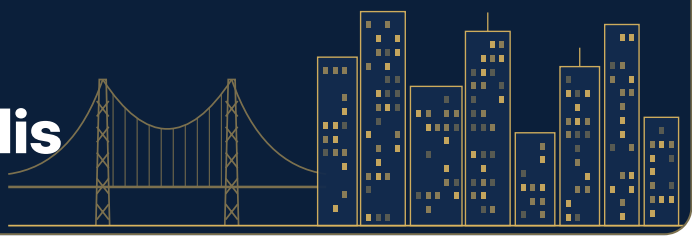
15% ao ano × R$ 500 mil = R$ 75 mil por imóvel (≈ R$ 31 mil/mês, bruto)

Com essa renda, você tem uma **aposentadoria segura e confortável**, sem depender do INSS, e um patrimônio que tende a se valorizar com o tempo e pode ficar para a sua família.

> **O Método CACI em uma frase: concorra mais, contemple antes, compre sem juros e deixe o aluguel trabalhar por você.**

CAPÍTULO 5

Por que Florianópolis



> Florianópolis reúne o que um investidor procura: pouco espaço para construir, demanda o ano todo e um dos metros quadrados que mais se valorizam no Brasil. Por isso é a praça que eu recomendo para a sua carta.

PREÇO DO M²
R$ 13.690
out/2026, FipeZAP

ALTO PADRÃO
+13,1%
Agronômica, em 12 meses

IDH
0,847
o mais alto entre as capitais

AEROPORTO
6x
eleito o melhor do Brasil

Os números da cidade

Indicador	Florianópolis
Valorização do m² médio (FipeZAP, 12 meses)	cerca de 8% ao ano na média da cidade; no alto padrão, mais (Agronômica: +13,1% em 12 meses)
Preço médio do m² (FipeZAP)	R$ 13.690 (out/2026), entre os mais valorizados do país
Rentabilidade do aluguel	cerca de 0,6% ao mês na locação anual; em média 15% ao ano no short stay (bruto)
IDH	0,847, o mais alto entre as capitais
Segurança	Apontada como a capital mais segura do Brasil
Praias	42 praias na ilha
Turistas por ano	cerca de 5,3 milhões
Aeroporto	Eleito 6 vezes o melhor do Brasil
Prédios em construção	232 empreendimentos na planta

O alto padrão valoriza acima da média. Florianópolis foi apontada como a capital com maior valorização do m² nas categorias luxo e superluxo (Brain Inteligência Estratégica, 3º trimestre de 2025). Bairros nobres como a Agronômica subiram mais de 13% em 12 meses, contra cerca de 8% da média da cidade (FipeZAP, 2026).

Escassez: a ilha não cresce

Boa parte de Florianópolis é área de preservação, morro ou mangue. Sobra pouco terreno para construir, e a procura não para de crescer. Oferta limitada com demanda alta tende a sustentar os preços no longo prazo.

Qualidade de vida que atrai moradores

IDH alto, segurança e um polo de tecnologia forte atraem famílias e profissionais de todo o Brasil e do exterior. Gente que chega para morar precisa de imóvel para alugar ou comprar.

Turismo que gera aluguel o ano todo

Com 42 praias, eventos o ano inteiro e milhões de visitantes, a cidade tem demanda tanto para aluguel anual quanto para temporada (short stay). O aeroporto moderno, com voos diretos para Buenos Aires, Santiago, Montevidéu, Lisboa e outras cidades, amplia esse público.

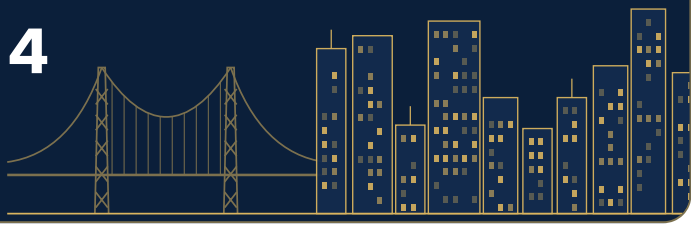
Novos vetores de valorização

A nova Marina da Beira-Mar Norte, com investimento de cerca de R$ 350 milhões, mais de 600 vagas para embarcações, gastronomia e parque, tem entrega prevista para 2028–29. Projetos desse porte costumam valorizar os imóveis ao redor.

> Dados de mercado mudam. Antes de investir, confira os números atualizados comigo ou nas fontes oficiais (FipeZAP, IBGE, prefeitura).

CAPÍTULO 6

2 formas de entrar, 4 formas de ganhar



> Você pode entrar no mercado de imóveis de Florianópolis com uma carta contemplada ou comprando na planta, em pré-lançamento. Depois, pode ganhar de quatro formas, e combinar mais de uma.

As 2 formas de entrar

ENTRADA 1

Carta contemplada

Use o crédito do consórcio para comprar um imóvel pronto ou na planta, sem juros.

ENTRADA 2

Pré-lançamento

Compre direto da construtora, com entrada pequena e parcelas durante a obra, antes da tabela oficial.

As 4 formas de ganhar

Forma de ganhar	Como funciona	Funciona com
Alavancagem da carta	Vende a carta contemplada com ágio (média de 30%)	Carta
Revenda	Vende o imóvel valorizado, na entrega ou depois	Carta e pré-lançamento
Aluguel anual	Renda mensal estável, cerca de 0,6% ao mês	Carta e pré-lançamento
Short stay	Aluguel por temporada (Airbnb e similares), em média 15% ao ano (bruto), com diárias mais altas no verão	Carta e pré-lançamento

Quanto um imóvel na planta pode valorizar

Imóveis comprados na planta em Florianópolis costumam valorizar, em média, cerca de 20% até a entrega, numa faixa que vai de 15% a 50% conforme o projeto e a localização. Somando valorização (8,65% em 2025) e aluguel anual (cerca de 7,2% ao ano), o retorno total do imóvel fica perto de 16% ao ano, acima da Selic líquida. No short stay, o potencial é ainda maior.

Cenário hipotético: mesmo dinheiro, resultados diferentes

Imagine aportar R$ 225 mil ao longo de 3 anos. Na Selic, considerando 12% ao ano, o ganho seria de cerca de R$ 56 mil. Num pré-lançamento que ganhe 20% no lançamento, 20% ao ano durante a obra e 35% na entrega, o ganho sobre um imóvel de maior valor poderia passar de R$ 1 milhão.

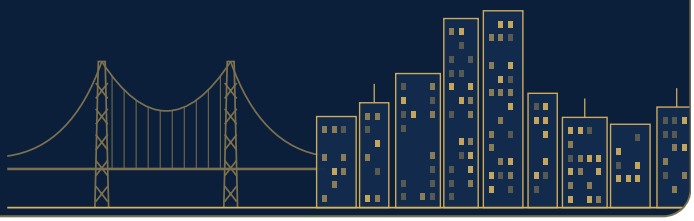
> **Atenção:** este é um cenário otimista e ilustrativo, não uma promessa. A referência de mercado (FipeZAP) foi de 8,65% em 2025. Cada empreendimento tem seu próprio risco e resultado.

Seu dinheiro aplicado pode comprar um imóvel

Se você tem R$ 500 mil aplicados, pode usar apenas 10% (R$ 50 mil) para entrar em um imóvel e deixar os outros R$ 450 mil rendendo. Esse rendimento, perto de R$ 3.600 por mês, ajuda a pagar as parcelas. Você mantém a liquidez e ganha um patrimônio novo.

CAPÍTULO 7

Riscos e cuidados



> Todo investimento tem risco, e quem promete o contrário não está sendo honesto. Conhecer os riscos do método e saber como se proteger é o que separa o investidor do apostador.

Risco	O que pode acontecer	Como se proteger
Demora na contemplação	Ninguém garante a data do sorteio ou do lance	Várias cartas, lance planejado e prazo realista
Parcela após contemplação	A parcela continua após a contemplação, agora somada aos custos do imóvel	Planeje o fluxo de caixa ou o aluguel para cobrir a diferença
Reajuste anual	Parcelas e carta são corrigidas pelo índice do grupo	O reajuste também aumenta a carta e acompanha o preço dos imóveis
Ágio menor que o esperado	A venda da carta pode render menos que 30%	Trate o ágio como bônus, não como certeza
Vacância do imóvel	Meses sem inquilino	Escolha bem a localização e mantenha reserva de 3 a 6 parcelas
Atraso de obra	A construtora pode atrasar a entrega	Prefira construtoras com histórico e confira o registro da incorporação
Valorização abaixo do previsto	O mercado pode desacelerar	Pense no longo prazo e diversifique
Inadimplência	Atrasos podem tirar você dos sorteios e gerar multas	Contrate parcelas que caibam com folga no seu orçamento

Cuidado com golpes

- Nenhuma administradora séria **garante** contemplação em data definida.
- Desconfie de quem vende "carta contemplada" muito abaixo do preço.
- Pague sempre por boleto ou conta da administradora, nunca para pessoa física.
- Confira se a administradora é autorizada pelo Banco Central.

REGRA DE OURO

Grupos menores.
Parcela integral.

A EITC trabalha apenas com **grupos menores**, com menos participantes, e recomenda sempre **grupos de parcela integral**. Grupos de meia parcela são mais econômicos no início, mas entregam menos: entra menos dinheiro no caixa, então há menos contemplações por mês. Na parcela integral, o grupo tem mais caixa e entrega mais bens todos os meses.

Além disso, comprometa no máximo 20% a 30% da sua renda com as parcelas e mantenha uma reserva de emergência. O método funciona quando você consegue ficar nele até o fim.

DÚVIDAS

Perguntas frequentes

As dúvidas que mais ouço nas reuniões, respondidas de forma direta.

P. Consórcio tem juros?

Não. Você paga uma taxa de administração diluída no prazo, além do fundo de reserva e do seguro, quando houver.

P. Posso ser contemplado no primeiro mês?

Pode, por sorteio ou lance. Mas ninguém pode garantir quando isso vai acontecer.

P. O que é lance embutido?

É usar parte da própria carta como lance, sem tirar dinheiro do bolso. O crédito recebido fica menor.

P. Posso usar a carta em imóvel na planta?

Sim, desde que o imóvel e a documentação sejam aprovados pela administradora.

P. Posso construir, reformar, comprar terreno ou quitar um financiamento?

Em geral sim, conforme as regras do grupo. Confirmamos caso a caso na reunião.

P. Posso comprar um imóvel mais caro que a carta?

Sim. Você completa a diferença com recursos próprios. Se o imóvel for mais barato, a sobra pode ser usada para abater parcelas.

P. Tenho nome negativado. Posso entrar?

Pode participar do grupo. Na contemplação, a administradora faz uma análise de crédito antes de liberar a carta.

P. Posso receber o crédito em dinheiro?

Pela regra do Banco Central, se não usar a carta, você pode receber o valor em dinheiro 180 dias após a contemplação, com a cota quitada.

P. Posso vender a minha carta contemplada?

Sim, por transferência de cota aprovada pela administradora. O ágio médio de mercado fica perto de 30%, mas pode variar.

P. Qual é a garantia?

O próprio imóvel, em alienação fiduciária, até a quitação das parcelas.

P. E se eu morrer ou ficar inválido?

O seguro prestamista, quando contratado, quita o saldo devedor, conforme as condições da apólice.

P. Preciso declarar no Imposto de Renda?

Sim. As parcelas pagas entram em Bens e Direitos. Na dúvida, fale com o seu contador.

P. Por que a Rodobens?

É uma administradora tradicional, autorizada e fiscalizada pelo Banco Central, com décadas de mercado.

SEU PLANO

Próximos passos

> Você não precisa de muito para começar. Precisa começar. Daqui a 20 anos, você vai agradecer pela decisão de hoje.

Escolha o seu plano

INÍCIO

R$ 100 mil

Para quem quer dar o primeiro passo com parcela leve

RECOMENDADO

PATRIMÔNIO

R$ 300 mil

Para quem quer acelerar com várias cartas e lance planejado

APOSENTADORIA

R$ 500 mil

Para quem quer montar a carteira de imóveis para viver de renda

Cada grupo tem cotas limitadas.

Como começar em 3 passos

1. **Faça sua pré-reserva:** preencha a ficha na nossa página, em 2 minutos.
2. **Reunião de planejamento:** montamos juntos o seu plano CACI, com números do seu objetivo.
3. **Comece:** escolha as cartas, o grupo e a estratégia de lance, e entre na próxima assembleia.

EITC
INVEST

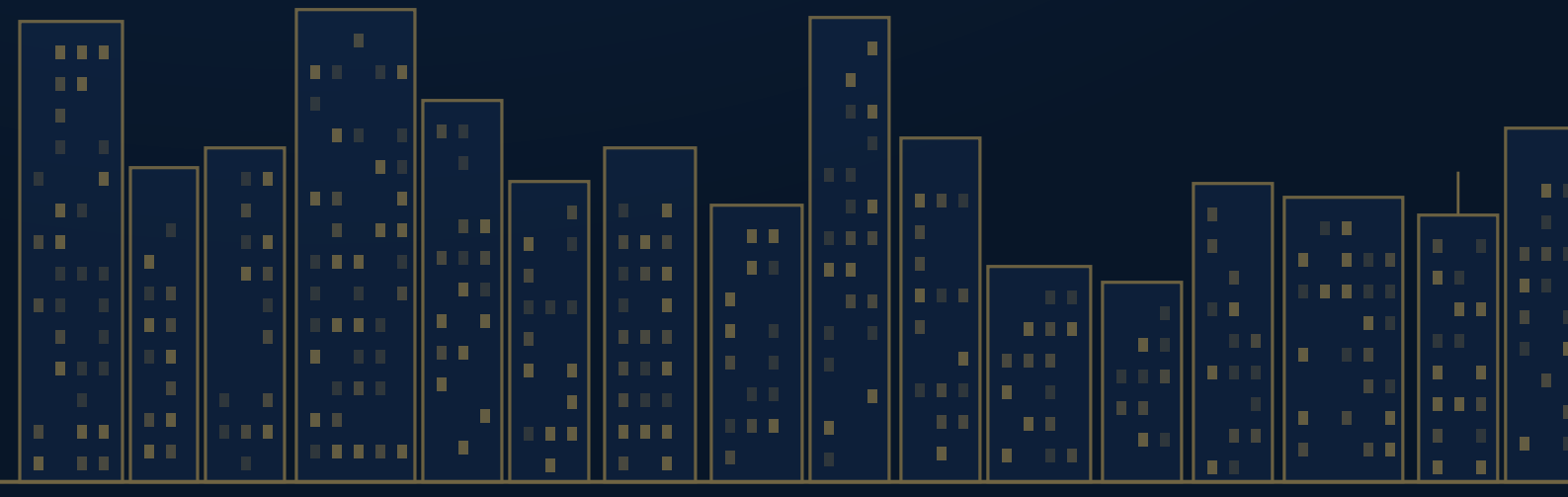
Daqui a 20 anos, você vai agradecer pela decisão de hoje.

Fale comigo e monte o seu plano CACI.

QUERO COMEÇAR COM CONSÓRCIO →

QUERO UM LANÇAMENTO EM FLORIPA →

Adriano Eggers · WhatsApp (48) 99133-7325
eitcinvest.com.br · EITC.Invest · Florianópolis/SC



Este material é educativo e não constitui promessa de contemplação, rentabilidade ou recomendação individual de investimento. Contemplação depende de sorteio ou lance, conforme as regras de cada grupo. Valores, taxas e cenários são ilustrativos e podem mudar.

REPRESENTANTE AUTORIZADO

Rodobens 75 ANOS