

A redação do inciso II é curta mas importante, especialmente para investidores e para o próprio reequilíbrio das contas públicas:

Art. 100, § 11, II - compra de imóveis públicos de propriedade do mesmo ente disponibilizados para venda;

A Desafetação

O credor **não pode** simplesmente escolher qualquer prédio do Estado. Os bens públicos dividem-se em bens de uso comum do povo (praças, ruas), bens de uso especial (hospitais, delegacias, fóruns) e **bens dominicais** (terrenos baldios, prédios abandonados ou sem destinação pública específica).

Para que um imóvel possa ser comprado (alienado), ele precisa passar por um processo chamado **desafetação** (perder a sua finalidade pública) e se tornar um bem dominical. Além disso, a Administração Pública precisa ter o interesse formal em vendê-lo, geralmente publicando um edital de leilão ou concorrência pública, conforme as regras da Lei de Licitações (Lei nº 14.133/2021).

Mesmo Ente

Assim como na compensação de dívidas, existe uma trava federativa no inciso II. O texto exige que o imóvel seja "*de propriedade do mesmo ente*". Não é possível usar um precatório expedido contra o Estado de São Paulo para comprar um terreno pertencente à União (Governo Federal) ou ao Município de Campinas. Precatário Federal compra Imóvel Federal; Precatário Estadual compra Imóvel Estadual; Precatário Municipal compra Imóvel Municipal.

A Perspectiva de Mercado

O Governo Federal possui um vasto patrimônio imobiliário administrado pela Secretaria de Coordenação e Governança do Patrimônio da União (SPU). Muitos desses imóveis geram despesas (manutenção, vigilância) e não trazem retorno à sociedade. Podemos citar um exemplo de como o processo se dá:

1. A União publica um edital leiloando um antigo prédio federal desativado por R\$ 5 milhões.
2. Um investidor vai ao mercado secundário e compra R\$ 5 milhões em precatórios federais de terceiros, pagando, por exemplo, R\$ 3,5 milhões (com deságio).
3. O investidor arremata o prédio no leilão e, na hora de pagar, oferece os R\$ 5 milhões em precatórios (pelo valor de face).

4. O investidor adquiriu um imóvel de R\$ 5 milhões gastando apenas R\$ 3,5 milhões. A União, por sua vez, se livrou de um imóvel ocioso e, ao mesmo tempo, enxugou R\$ 5 milhões da sua fila de precatórios sem precisar desembolsar dinheiro novo do orçamento. É uma operação em que ambos ganham ("ganha-ganha").

Aspectos Gerais

A doutrina especializada em Direito Financeiro e Administrativo (como Harrison Leite e Regis Fernandes de Oliveira) aponta que essa medida é um excelente instrumento de **gestão patrimonial e fiscal**.

Ela dialoga diretamente com as normas de desestatização e otimização do patrimônio público. No âmbito federal, leis recentes que facilitam a venda de imóveis da União (como a Lei nº 14.011/2020) ganharam um "combustível" extra com a EC 113/2021, pois a possibilidade de pagar com precatório atrai muito mais interessados para os leilões da SPU, aumentando a liquidez desses ativos públicos.

O precatório deixa de ser apenas um passivo (uma dívida a ser paga) e passa a funcionar como uma ferramenta de política pública para girar a economia e gerir o patrimônio estatal.