



MODELO DO ESPELHO DA PROVA ESCRITA

ITEM 8.5 DO EDITAL N° 06/2026

Setor de Estudo: DIREITO CIVIL

Tema sorteado: 5. Cláusulas especiais da compra e venda

A prova escrita terá por objeto um único tema do referido programa, sorteado no momento de aplicação da prova e será avaliada obedecendo aos critérios abaixo relacionados.

Para todos os itens abaixo descritos, a banca examinadora do processo seletivo deverá:

- 1) **Conteúdo (desenvolvimento do tema com fundamentação teórico-científica adequada, até 5,0 pontos);**

A prova deverá conter, impreterivelmente, os seguintes elementos conceituais extraídos do texto expresso do Código Civil de 2002:

Elementos gerais das cláusulas especiais:

- Conceito de cláusulas especiais (distintas das cláusulas naturais e essenciais)
- Característica comum a todas: acessoriedade; Necessidade de estipulação expressa; Interpretação restritiva, nos termos do art. 114 do CC/2002; Sujeição aos princípios da boa-fé objetiva e da função social do contrato.
- Organização sistemática no CC/2002: cinco subseções nos arts. 505–532.

Retrovenda:

Conceito. Objeto. Prazo. Distinção entre a natureza jurídica da retrovenda e a natureza jurídica do direito de retrato. Efeitos do exercício do direito de retrato. Consignação em Juízo. Cessibilidade e transmissibilidade do direito de retrato. Exercício contra terceiros: relevância da boa-fé do terceiro adquirente. Pluralidade de vendedores: exercício conjunto ou proporcional à fração ideal. Extinção do direito à retrovenda.

Venda a contento e sujeita a prova:

O conteúdo e sua entrada para o direito. Venda a contento: critério subjetivo de aprovação pelo comprador. Venda sujeita a prova: critério objetivo. Natureza jurídica adotada pelo CC/2002. O ato de aprovação ou de contentamento: subjetividade, pessoalidade e controle judicial. Riscos da coisa antes da aprovação. Distinção entre discricionariedade (venda a contento) e critério objetivo controlável judicialmente (venda sujeita a prova). Prazo, extensão do prazo e efeitos do silêncio do comprador após notificação.

Preempção ou preferência:

Conceito. Fundamento, características e natureza do direito de preferência,. Distinção entre preempção convencional (arts. 513–520) e preempção legal (Lei 8.245/91; art. 504 CC; art. 1.322

Campus do Pimenta

Rua Cel. Antônio Luiz - 1161, Pimenta, 63.105-000 - Crato - CE

Fone (88) 3102.1244



CC; Estatuto da Terra, Lei 4.504/64). Prazos decadenciais. Momento e forma de estipulação da cláusula de preferência. Deveres anexos à conduta do comprador em contrato com cláusula de Preferência. Contraproposta e modificação da oferta. Distinções entre a preempção e a retrovenda. Exercício antecipado da preempção. Natureza pessoal do direito. Violação do pacto. Direito de preferência em acordo de acionistas e em condomínio. Intransmissibilidade e impenhorabilidade

Venda com reserva de domínio:

Conceito. Cláusula de reserva de domínio: conceito e o problema do desdobramento da posse. Natureza jurídica e características essenciais da compra e venda com cláusula especial de reserva de domínio. Características essenciais da cláusula de venda reservada. Objeto da prestação de dar na compra e venda com reserva de domínio. Desdobramento da posse. Requisitos. Riscos da coisa. Inadimplemento. Vedação à perda total das prestações pagas. Distinção essencial: reserva de domínio x pacto commissório real.

Venda sobre documentos:

Conceito, tempo lugar e natureza jurídica. Documentos exigidos: os previstos no contrato ou, no silêncio, pelos usos. Pagamento. Recusa do pagamento: a questão dos defeitos e do estado da coisa. Tradição da coisa e a situação do vendedor. Riscos da coisa e apólice de seguro. Intermediação bancária e crédito documentário.

2) Abrangência do tema (verificação do grau de aproximação da dissertação com a literatura atualizada, até 3,0 pontos)

Perspectiva histórica:

- Origem dos institutos no direito romano: *pacta adjecta*, *lex commissoria*, *pactum de retroemendo*, *in diem addictio*
- Transformações ocorridas até o CC/1916 e modernização pelo CC/2002

Diálogo com a doutrina:

- Exposição e posicionamento fundamentado nas principais controvérsias:
 - Natureza jurídica da retrovenda x natureza jurídica do direito de retrato: questões autônomas.
 - Debate doutrinário acerca da natureza condicional da venda a contento (condição suspensiva ou resolutiva), solucionado pelo CC/2002 em favor da condição suspensiva (art. 509).
 - Discricionariedade do comprador na venda a contento versus possibilidade de controle judicial à luz da boa-fé objetiva e do abuso de direito.
 - Natureza jurídica da retrocessão: correntes do direito administrativo e do direito civil
 - Possibilidade de estipulação de valor de resgate superior ao preço originário na retrovenda: limites da autonomia privada diante da vedação ao pacto usurário e da função de garantia disfarçada.

Leitura crítica:

- Institutos em desuso na prática negocial contemporânea, especialmente o pacto de melhor comprador, e as críticas doutrinárias relacionadas à insegurança jurídica e à instabilidade

Campus do Pimenta



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
SECRETARIA DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E EDUCAÇÃO SUPERIOR
UNIVERSIDADE REGIONAL DO CARIRI
GABINETE DA REITORIA



contratual.

- Tensão entre autonomia privada, segurança jurídica e função social do contrato no exercício das cláusulas especiais da compra e venda.
- Vedação ao enriquecimento sem causa (art. 884 do CC) como limite ao exercício das cláusulas especiais e dos direitos potestativos delas decorrentes.
- Relevância da venda sobre documentos no comércio internacional

A título de sugestão e embasamento, cita-se algumas obras em que os tema acima elencados são abordados:

ALVES, José Carlos Moreira Alves. **Direito Romano**. 14 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

AZEVEDO, Álvaro Villaça. **Curso de direito civil: contratos típicos e atípicos**. São Paulo: Saraiva Educação, 2019.

CANARIS, Claus-Wilhelm. **Direitos fundamentais e direito privado**. Coimbra: Almedina, 2006.

CORDEIRO, António Menezes. **Tratado de Direito Civil Português**. 2ºv: Direito das Obrigações, 2ºt.: Contratos. Almedina. Coimbra. 2010.

COSTA, Judith M. **A boa-fé no direito privado: critérios para a sua aplicação**. 3. Ed. São Paulo: Editora Saraiva, 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil brasileiro**. Teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 40 ed. Saraiva Jur, 2024.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil: Vol. 3: Contratos**. 22. Ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2018.

RODRIGUES JUNIOR, Otavio Luiz. **Código civil comentado**. Volume VI, tomo I (arts. 481 a 537), Compra e venda, troca, contrato estimatório. Coordenador: Álvaro Villaça Azevedo. São Paulo: Atlas, 2008.

TEPEDINO, Gustavo; Konder, Carlos Nelson; BANDEIRA, Paula Greco. **Fundamentos do direito civil: Contratos**. 7. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2026.

VELASCO, Ignacio M. Poveda. Obrigações decorrentes da compra e venda consensual romana. **Revista de direito civil, imobiliário, agrário e empresarial**. São Paulo, Revista dos Tribunais, 1988..

3) Forma (elaboração clara e objetiva, com uso correto da língua, dos conceitos sobre o tema em questão, mantendo coerência interna na construção, até 2,0 pontos).

O candidato deverá demonstrar em sua prova escrita:

- Estrutura dissertativa com introdução, desenvolvimento e conclusão identificáveis
- Uso correto da terminologia técnica

Campus do Pimenta

Rua Cel. Antônio Luiz - 1161, Pimenta, 63.105-000 - Crato - CE
Fone (88) 3102.1244



GOVERNO DO ESTADO DO CEARÁ
SECRETARIA DA CIÊNCIA, TECNOLOGIA E EDUCAÇÃO SUPERIOR
UNIVERSIDADE REGIONAL DO CARIRI
GABINETE DA REITORIA



- Coerência interna: ausência de contradição entre os institutos analisados
- Consistência teórica: quando houver divergência doutrinária, identificação clara da corrente adotada e fundamentação da opção, ou seja, sem mistura acrítica de posições incompatíveis
- Domínio da língua portuguesa: ortografia, concordância, pontuação e regência

IMPORTANTE:

Após definição dos itens solicitados nesse modelo de espelho, deve-se encaminhar à Comissão de seleção do Certame.

Campus do Pimenta

Rua Cel. Antônio Luiz - 1161, Pimenta, 63.105-000 - Crato - CE
Fone (88) 3102.1244