

Conforme dispõe o artigo 237 do Código Civil:

Art. 237. Até a tradição pertence ao devedor a coisa, com os seus melhoramentos e acrescidos, pelos quais poderá exigir aumento no preço; se o credor não anuir, poderá o devedor resolver a obrigação.

Parágrafo único. Os frutos percebidos são do devedor, cabendo ao credor os pendentes.

O artigo 237 do Código Civil de 2002 trata das consequências jurídicas da titularidade da coisa objeto de obrigação de dar coisa certa, enquanto não realizada a tradição, isto é, a efetiva entrega da coisa ao credor. Segundo o caput do dispositivo, até a tradição, a coisa continua pertencendo ao devedor, inclusive com os melhoramentos e acrescidos que nela ocorrerem durante esse período. Esses melhoramentos e acrescidos podem gerar, inclusive, o direito do devedor de exigir aumento no preço da prestação, caso tenham valor econômico relevante. Entretanto, essa pretensão só se concretiza se houver anuência do credor. Caso o credor não concorde com o aumento do preço, faculta-se ao devedor resolver (isto é, extinguir) a obrigação, encerrando a relação obrigacional sem entrega da coisa.

Esse mecanismo visa preservar o equilíbrio entre as partes contratantes e evitar o enriquecimento sem causa por parte do credor, ao mesmo tempo em que protege sua liberdade de contratar, impedindo que seja compelido a aceitar uma modificação contratual que não lhe convenha. A norma, portanto, está pautada nos princípios da autonomia da vontade, da boa-fé objetiva e da função social dos contratos. Quanto à tradição, esta é, em regra, o modo de transmissão de propriedade de bem móvel, conforme disposto no artigo 1.267 do Código Civil. Os bens imóveis, por sua vez, demandam registro.

O parágrafo único do artigo 237 complementa a regra ao dispor sobre a titularidade dos frutos da coisa. Determina-se que os frutos percebidos, ou seja, os colhidos ou separados pertencem ao devedor, enquanto os frutos pendentes, ou seja, aqueles ainda não colhidos ou separados, cabem ao credor. A distinção é relevante especialmente em casos em que a obrigação se refere a bens frutíferos, como imóveis rurais, árvores frutíferas, animais etc. Essa regra busca manter um critério objetivo e justo na atribuição dos frutos, respeitando a titularidade da coisa até a tradição e estabelecendo a quem cabem os frutos com base no momento de sua percepção. Frisa-se que não se confundem os frutos com os produtos. Frutos não dilapidam a coisa principal, enquanto produtos dilapidam a coisa principal.