



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS  
Av. André Araújo, S/N - Bairro Aleixo - CEP 69060-000 - Manaus - AM - www.tjam.jus.br

## TERMO ADITIVO

### PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 003/2022-FUNJEAM

**PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 003/2022-FUNJEAM**, celebrado entre a empresa **WDL INVESTIMENTO E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, o Sr. **WALDERY AREOSA FERREIRA**, e o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**, na forma abaixo.

Pelo presente instrumento, de um lado como **“LOCADORES”** a empresa **WDL INVESTIMENTO E ADMINISTRADORA DE IMÓVEIS LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, com seus atos constitutivos devidamente registrados na Junta Comercial do Estado do Amazonas, em 29/04/2008, sob o nº 13200491211, inscrita no CNPJ/MF sob nº 09.516.163/0001-04, estabelecida na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, à Rua Joaquim Nabuco, Nº 1.133, Centro, CEP 69.010-060, neste ato representada pelo Sr. **WALDERY AREOSA FERREIRA**, brasileiro, divorciado, empresário, Portador do Registro Geral nº 0761765-8 - SESEG/AM, inscrito no CPF nº 034.580.592-53, residente e domiciliado na cidade de Manaus, Estado do Amazonas, o qual também subscreve o presente instrumento como pessoa física, e de outro lado, como **“LOCATÁRIO”**, o **TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO AMAZONAS**, pessoa jurídica de direito público interno, através do **FUNDO DE MODERNIZAÇÃO E REAPARELHAMENTO DO PODER JUDICIÁRIO ESTADUAL – FUNJEAM**, inscrito no CNPJ/MF sob nº 04.301.769/0001-09, neste ato representado por seu Presidente, Desembargador **FLÁVIO HUMBERTO PASCARELLI LOPES**, brasileiro, casado, Magistrado, residente e domiciliado na Cidade de Manaus, Estado do Amazonas, portador da Carteira de Magistrado nº 185-TJ/AM e inscrito no CPF/MF sob nº 052.728.232-49, em consequência da Portaria nº 3.673/2022-PTJ, que dispensou a licitação com fulcro no art. 24, inciso II, da Lei nº 8.666/93, publicada Diário de Justiça Eletrônico, Ano XV, Edição 3431, Caderno Administrativo, em 31/10/2022, à pág. 2, tendo em vista o que consta do Processo Administrativo nº 2022/000030565-00, doravante referido apenas por PROCESSO, e o despacho autorizador exarado pelo Excelentíssimo Senhor Desembargador Presidente do TJAM no mencionado PROCESSO, sujeitando-se o **LOCADOR** e **LOCATÁRIO**, na presença das testemunhas adiante nominadas, é celebrado o presente **PRIMEIRO TERMO ADITIVO AO CONTRATO DE LOCAÇÃO Nº 003/2022-FUNJEAM**, que se regerá pelas normas instituídas pela Lei nº 8.666/93 e suas alterações, e pelas cláusulas e condições seguintes:

#### CLÁUSULA PRIMEIRA – DO OBJETO

1.1 O presente Termo aditivo tem por objeto a alteração das Cláusulas Primeira, Quinta, Sexta, Décima, Décima Primeira e Décima Terceira do Contrato de Locação nº 003/2022-FUNJEAM, firmado entre as partes em 01 de novembro de 2022, relativo à locação do imóvel situado à Rua Huascar de Figueiredo, nº 1095/1005, Centro, CEP 69.020-220.

#### CLÁUSULA SEGUNDA – DAS ALTERAÇÕES

**2.1 O parágrafo primeiro da Cláusula Primeira - Do Objeto do Contrato de Locação nº 003/2022-FUNJEAM passa a vigorar com a seguinte redação:**

**Parágrafo primeiro:** Após a assinatura do contrato, o LOCADOR terá o prazo de 60 (sessenta) dias, **podendo ser prorrogado por igual período**, para realização de reformas, benfeitorias e serviços de adequação, necessários ao adequado funcionamento das atividades jurisdicionais ao qual se destinará, conforme projeto a ser elaborado pelo LOCATÁRIO, **desde que expressamente autorizado pela LOCADORA**. Após, dar-se-á a entrega do imóvel, devendo a edificação ser entregue ao LOCATÁRIO, conforme layout de divisão de salas e pontos de elétrica e lógica de cada andar apresentado ao LOCADOR e com as demais adaptações e especificações solicitadas e constantes no Anexo I do presente Contrato de Locação.

**2.2 Acrescenta-se o parágrafo único ao item 5.2 da Cláusula Quinta - Do Prazo de Vigência com a seguinte redação:**

**Parágrafo único:** Fica estabelecida multa correspondente a 6 (seis) meses de aluguel, no caso de entrega do imóvel nos primeiros 36 (trinta e seis) meses de vigência do presente Contrato, e a 4 (quatro) meses de aluguel, ocorrendo a entrega do imóvel após o trigésimo sétimo mês de vigência, devendo ser proporcional ao período de cumprimento do contrato, nos termos do artigo 4º da Lei nº 8.245/91.

**2.3 Acrescenta-se o parágrafo quarto ao item 6.1 da Cláusula Sexta - Do Valor da Locação com a seguinte redação:**

**Parágrafo quarto:** O LOCATÁRIO pagará à LOCADORA a título de antecipação de aluguéis o valor correspondente a 2 (dois) meses de aluguel, a ser descontado ao final do Contrato, bem como realizará o pagamento do locativo do mês de dezembro/2022 de forma antecipada, junto com o locativo de novembro/2022.

**2.4 O parágrafo terceiro do item 6.1 da Cláusula Sexta - Do Valor da Locação passa a vigorar com a seguinte redação:**

**Parágrafo terceiro:** O contrato poderá ser reajustado de acordo com o índice do IPCA – Índice de Preços ao Consumidor Amplo, ou outros que venham a substituí-lo, divulgados pelo IBGE – Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística, após decorrido 01 (um) ano de vigência, contados a partir da assinatura do contrato.

**2.5 A alínea “e” do item 10.2 da Cláusula Décima - Das Obrigações do Locatário passa a vigorar com a seguinte redação:**

e) Realizar o imediato reparo dos danos verificados no imóvel, ou nas suas instalações, provocados por seus agentes, funcionários ou visitantes autorizados;

**2.6 Acrescenta-se a alínea “l” e “m” ao item 10.2 da Cláusula Décima - Das Obrigações do Locatário com a seguinte redação:**

l) Não modificar a forma externa ou interna do imóvel, sem o consentimento prévio e por escrito da **LOCADORA**;

m) Pagar as despesas ordinárias de manutenção de imóvel, entendidas como aquelas necessárias à sua administração, como:

l) Limpeza, conservação e pintura das instalações e dependências de uso comum;

II) Conservação e manutenção corretiva/preventiva das instalações e equipamentos hidráulicos, elétricos, mecânicos e de segurança, de uso comum;

III) Conservação e manutenção corretiva/preventiva de elevadores, gerador de energia, porteiro eletrônico;

IV) Pequenos reparos nas dependências e instalações elétricas e hidráulicas de uso exclusivo do **LOCATÁRIO**.

**2.7** A alínea “g” do item 11.2 da **Cláusula Décima Primeira - Das Obrigações do Locador** passa a vigorar com a seguinte redação:

f) Indenizar o **LOCATÁRIO** pelas benfeitorias necessárias, podendo o **LOCADOR** optar por sua realização, desde que inicie a execução do serviço no prazo de 72 (setenta e duas) horas, mantendo-se silente o **LOCADOR**, o **LOCATÁRIO** está autorizado a realizá-las as benfeitorias necessárias, e pelas benfeitorias úteis, que foram expressamente autorizadas pelo **LOCADOR** quanto àquelas e, apenas se autorizada por ele, quanto a estas, sendo garantido o exercício do direito de retenção para ambas.

**2.8** Acrescenta-se o parágrafo único à **Cláusula Décima Terceira - Da Fiscalização** com a seguinte redação:

**Parágrafo único:** Fica estipulada multa correspondente a 2% (dois por cento) do valor mensal da locação em caso de descumprimento parcial das cláusulas pactuadas no presente Contrato e multa correspondente a 10% (dez por cento) do valor anual da locação em caso de descumprimento integral das cláusulas pactuadas no presente termo.

### **CLÁUSULA TERCEIRA – DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL**

**2.1.** O objeto consubstanciado no presente instrumento fundamenta-se no art. 65 da Lei 8.666/93.

### **CLÁUSULA QUARTA – DA RATIFICAÇÃO**

**2.2.** Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições contratuais não modificadas direta ou indiretamente por este Instrumento.

E assim, por estarem as partes justas e acordadas, lavram e assinam este Termo Aditivo em 02 (duas) vias de igual teor e forma, na presença de 02 (duas) testemunhas, para que se produzam seus jurídicos efeitos.

Manaus/AM, 28 de novembro de 2022.

*Assinado digitalmente*  
Desembargador **FLÁVIO HUMBERTO PASCARELLI LOPES**  
Presidente do Tribunal de Justiça do Estado do Amazonas  
**LOCATÁRIO**

*Assinado digitalmente*  
Sr. **WALDERY AREOSA FERREIRA**  
Representante Legal da Empresa WDL Investimento e Administradora de Imóveis Ltda  
**LOCADOR**

**TESTEMUNHAS** (*Assinatura digitalmente*)**PALOMA ANDRADE CORREA**

Analista Judiciário TJAM

**ADRIANA LIZARDO GOMES DE****AZEVEDO**

Assistente Judiciário TJAM



Documento assinado eletronicamente por **WALDERY AREOSA FERREIRA, Usuário Externo**, em 28/11/2022, às 11:20, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **Flávio Humberto Pascarelli Lopes, Desembargador de Justiça**, em 28/11/2022, às 11:33, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **ADRIANA LIZARDO GOMES DE AZEVEDO, Servidor**, em 29/11/2022, às 08:23, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



Documento assinado eletronicamente por **PALOMA ANDRADE CORREA, Servidor**, em 29/11/2022, às 08:34, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site

[https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador\\_externo.php?](https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0)

[acao=documento\\_conferir&id\\_orgao\\_acesso\\_externo=0](https://sei.tjam.jus.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0) informando o código verificador **0814967** e o código CRC **F28E46B7**.